



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă,
inițiator Chimișliu Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 22294/04.02.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură din data de _____, raportul Direcției urbanism nr. 64220/10.04.2020, precum și avizul nr. 16782/29.01.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 43288/11.04.2017 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Bucovinei FN3 Lot 1, în suprafață de 697 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204533, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Chimișliu Constantin conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1376/10.03.2006 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei își încetează valabilitatea documentațiile de urbanism aprobate anterior prezentei pentru terenuri cuprinse în zona de studiu delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona

plajă, care nu sunt menționate în Regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic zonal precizat la art. 1.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Chimișliu Constantin, Direcția generală poliția locală, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

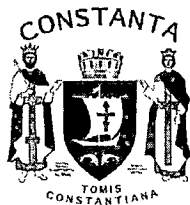
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 22294 / 04.02.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă, inițiator Chimișliu Constantin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 285/09.02.2017 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 08.02.2020), avizul de oportunitate nr. 43288/11.04.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 4781/10.01.2020, avizul nr. 16782/29.01.2020 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă, inițiator Chimișliu Constantin.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 139194/22.08.2018 adresată de Chimișliu Constantin cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Laic Vodă nr. 14, în temeiul documentației completate prin adresele 87847/06.05.2019 și nr. 215134/06.11.2019; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 16782 din 29.01.2020

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă;

Inițiator: Chimișliu Constantin

Proiectant: SC Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Bucovinei FN3 Lot 1, în suprafață de 697 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204533, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRCM1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu. Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublu scop de asigurare a coerenței imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

- Utilizari admise: institutii, servicii si echipamente publice; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale; comert cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc; loisir si sport in spatii acoperite; depozitare mic-gros; locuinte cu partii obisnuit si locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale; parcaje la sol si multietajate.

- Utilizari admise cu conditionari: toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific; se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40m si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri; se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult; se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune.

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

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari pentru principalele artere si pentru zonele de extindere: in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30 m; pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12m, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcani laterale si de minim 18m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente; pentru locuinte se vor aplica prevederi specifice din capitolu de reglementari pentru ZRL.

- Circulatii si accese: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD; in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile; in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD; in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3,50m inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30m; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora. Parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta, si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132-93.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari : echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente; cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si

aliniamentul de pe latura opusa a strazii; daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4m; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20m fata de aliniamentul la strada.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale, ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20m de la aliniament; 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, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri; se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5m; se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10m, sa fie situat la minim 1.8m de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente; in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente; in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4m; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe

arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale; se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare; spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile; parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime.

- Imprejmuiri: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20 m, vor avea un soclu opac de circa 0,50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2,20 m si minim 1,80 m inaltime, din care 0,50 m soclu opac, dublate de gard viu.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: 75% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: 3; prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 5 subzone funcționale, care corespund unui număr de 5 UTR-uri:

ZM1a - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire izolat și regim de înălțime mare

POT max=75%

CUT max= 3,6

Hmax= jumătate din distanța dintre clădirile nou constituite și clădirile de pe frontul opus, dar nu mai mult de 25m;

Possibilitatea dispunerii pe aliniament în condițiile respectării Hmax;

Retrageri laterale de minimum 2 metri față de limita sudică și vestică;

ZM1b - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mare

POT max=50%

CUT max= 3

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: minim 4 metri față de aliniamentul de pe strada profil tip A, minim 15 metri față de Prelungirea Bucovinei și minim 10 metri față de Eroilor și Mihai Eminescu.

Retrageri laterale de minimum 5m;

Retrageri posterioare de minimum 5m.

ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu

POT max=40%

CUT max= 2,5

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A.

Retrageri laterale de minim 5m;

Retrageri posterioare de minim 5m;

ZRB3m - zona dotărilor publice aferente zonei de plajă

POT max = 20%

CUT max = 0,4

H max = 8 metri

Retrageri față de aliniament - 2,5 metri față de profilul propus al Șoselei de Coastă, 5 metri față de linia de țărm (plajă), amplasare pe aliniamentul sudic, spre traseul pietonal propus către plajă.

Retragere laterală - 3 metri față de limita de proprietate din nord

Pe zona PUZ aprobat cu HCL 52/2016, în urma operațiunilor de comasare a parcelelor într-o singură parcelă cele trei UTR-uri existente ZL1, ZL2 și ZL3, se propune a se comasa într-un singur UTR, ZL2m (Zonă locuire), conform PUZ aprobat, întrucât delimitarea funcțională nu mai este fezabilă pentru situația juridică actuală. ZL2m preia reglementările specifice aprobate prin PUZ Nejlloveanu, cu modificări descrise în prezentul regulament.

UTR ZL2m - zonă de locuințe colective, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

POT max=55% conf. PUZ aprobat

CUT max= 2,2, în limita valorilor aprobate conf. PUZ

Hmax se modifică de la maxim 16 metri la maxim 18 metri, măsurați de la cota terenului de la aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă. Propunerea de modificare urmărește asigurarea condițiilor de construire pentru construcții cu standarde ridicate, prevăzând posibilitatea realizării unui nivel de 3,5 metri față de 3 metri cât era stabilit inițial.

Retragerea minimă față de aliniament: 4 metri măsurați de la marginea suprafeței carosabile de 9 metri la Șoseaua de Coastă nou propusă (incluzând pistele de biciclete), care coincide cu aliniamentul propus, conform planșei de reglementări urbanistice. Față de aliniamentul de la strada profil tip C se va respecta o retragere de minim 3 metri, iar față de marginea suprafeței carosabile se va respecta o retragere minimă de 6 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **26.09.2018** s-au solicitat:

- completarea documentației prezentate cu avizul emis de Ministerul turismului, precum și dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2, așa cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism nr. 285/2017;
- se vor prezenta "secțiuni perpendiculare pe faleză în zona prel. străzii Bucovinei, în această zonă fiind necesară instituirea unor interdicții de construire în vederea menținerii vizibilității către mare și plajă, precum și proiectarea unor circulații care să asigure accesul pietonal spre plajă" așa cum a fost solicitat prin avizul de oportunitate nr. 139194/2017;
- studiul de trafic va fi completat cu pante, declivități, secțiuni, precum și cu anexele referitoare la situația existentă (care lipsesc din documentul prezentat); este recomandat ca studiul să fie prezentat de elaborator, în vederea evidențierii scenariilor analizate și a concluziilor care au condus la alegerea scenariului propus.

Urmare adresei formulate de Direcția administrație publică locală prin Serviciul juridic sub nr. 30308/14.02.2019 prin care ni s-au adus la cunoștință prevederile Hotărârii nr. 32/2019 emisă de Înalta curte de casație și justiție în dosarul penal nr. 6536/2/2008, a fost formulată adresa nr. 91512/10.05.2019 prin care s-a solicitat DAPL precizarea **modalității de instrumentare a documentației de urbanism**, având în vedere faptul că inițial, terenul a fost introdus în circuitul civil prin Dispoziția nr. 835/2003 emisă de primarul municipiului Constanța care a fost desființată în parte de Hotărârea ICCJ nr. 32/2019.

Răspunsul DAPL a fost comunicat prin adresa nr. 158766/21.08.2019, în temeiul lui fiind reluată procedura de avizare a documentației de urbanism în conformitate cu adresa noastră nr. 178991/17.09.2019.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.09.2019** s-au solicitat:

- documentația prezentată va fi completată cu următoarele piese scrise sau desenate:
 - planul anexă la avizul Comisiei de circulație,
 - studiul de altimetrie (solicitat prin avizul de oportunitate) ca studiu de fundamentare a poziționării accentelor de înălțime propuse.
- ulterior completării documentației, puteți întreprinde diligențele necesare în vederea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

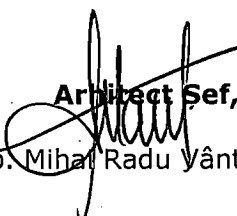
În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.01.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția prezentării planului de acțiune.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 285/09.02.2017 (valabil până la 08.02.2020) emis de Primăria municipiului Constanța.


Arhitect Sef,
urb. Mihail Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 64220 / 10.04.2020

Urmare solicitării nr. 139194/22.08.2018 adresată de Chimişliu Constantin, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă, în temeiul documentației completate prin adresele 87847/06.05.2019 și nr. 215134/06.11.2019, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Bucovinei FN3 Lot 1, în suprafață de 697 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204533, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Chimişliu Constantin conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1376/10.03.2006 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRCM1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu. Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 285/09.02.2017 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 08.02.2020) și avizului de oportunitate nr. 43288/11.04.2017, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a organizat procedura de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 68599/25.05.2017 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 26.05.2017 - 01.06.2017).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 234929/04.12.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 04.12.2019-29.12.2019).

Au fost emise 28 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T104591/27.11.2019.

Dezbaterea publică a avut loc în data de 18.12.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 244537/18.12.2019; la dezbateri au participat 14 proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 9 adrese cu observații și întrebări referitoare la prevederile PUZ. Principalele observații vizează următoarele:

- care este situația juridică a terenurilor din zona de studiu;
- care este calitatea dlui. Chimişliu Constantin;
- cine sunt viitorii proprietari ai loturilor din zona de studiu;

- se solicită punerea la dispoziție a studiului de însorire;
- care sunt retragerile din zonă,
- regimul de înălțime D+P+5-6E propus este inadecvat în zonă - unde construcțiile existente sunt P+1E, iar străzile sunt înguste și nu au trotuare;
- terenul are o declivitate accentuată, fapt care încadrează terenul într-o zonă cu risc geotehnic major - sunt posibile alunecări de teren, destabilizarea malului;
- cum vor fi consolidate terenurile din zona PUZ și cine va suport costurile;
- cum se va organiza circulația auto în zonă și cum se va face legătura cu Șoseaua de Coastă - proiect care stagnează de o lungă perioadă de timp;
- panta străzilor propuse este prea mare, de aproximativ 20%;
- este necesară indicarea tuturor lucrărilor de extindere a infrastructurii rețelelor de utilități în zona studiată;
- se solicită reanalizarea oportunității PUZ, în lumina celor mai sus menționate;
- regimul de înălțime propus este prea mare în raport cu vecinătățile și cu infrastructura de utilități și transport existentă.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 4781/10.01.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 140245/28.08.2018 conform răspunsului formulat în data de 04.09.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 5 subzone funcționale, care corespund unui număr de 5 UTR-uri:

ZM1a - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire izolat și regim de înălțime mare

POT max=75%

CUT max= 3,6

Hmax= jumătate din distanța dintre clădirile nou constituite și clădirile de pe frontul opus, dar nu mai mult de 25m;

Posibilitatea dispunerii pe aliniament în condițiile respectării Hmax;

Retrageri laterale de minimum 2 metri față de limita sudică și vestică;

ZM1b - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mare

POT max=50%

CUT max= 3

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: minim 4 metri față de aliniamentul de pe strada profil tip A, minim 15 metri față de Prelungirea Bucovinei și minim 10 metri față de Eroilor și Mihai Eminescu.

Retrageri laterale de minimum 5m;

Retrageri posterioare de minimum 5m.

ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu

POT max=40%

CUT max= 2,5

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A.

Retrageri laterale de minim 5m;

Retrageri posterioare de minim 5m;

ZRB3m - zona dotărilor publice aferente zonei de plajă

POT max = 20%

CUT max = 0,4

H max = 8 metri

Retrageri față de aliniament - 2,5 metri față de profilul propus al Șoselei de Coastă, 5 metri față de linia de țărnișă (plajă), amplasare pe aliniamentul sudic, spre traseul pletonal propus către plajă.

Retragere laterală - 3 metri față de linia de proprietate din nord

Pe zona PUZ aprobat cu HCL 52/2016, în urma operațiunilor de comasare a parcelelor într-o singură parcelă cele trei UTR-uri existente ZL1, ZL2 și ZL3, se propune a se comasa într-un singur UTR, ZL2m (Zonă locuire), conform PUZ aprobat, întrucât delimitarea funcțională nu mai este fezabilă pentru situația juridică actuală. ZL2m preia reglementările specifice aprobate prin PUZ Nejlloveanu, cu modificări descrise în prezentul regulament.

UTR ZL2m - zonă de locuințe colective, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate

POT max=55% conf. PUZ aprobat

CUT max= 2,2, în limita valorilor aprobate conf. PUZ

Hmax se modifică de la maxim 16 metri la maxim 18 metri, măsurați de la cota terenului de la aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă. Propunerea de modificare urmărește asigurarea condițiilor de construire pentru construcții cu standarde ridicate, prevăzând posibilitatea realizării unui nivel de 3,5 metri față de 3 metri cât era stabilit inițial.

Retragerea minimă față de aliniament: 4 metri măsurați de la marginea suprafeței carosabile de 9 metri la Șoseaua de Coastă nou propusă (incluzând piste de biciclete), care coincide cu aliniamentul propus, conform planșei de reglementări urbanistice. Față de aliniamentul de la strada profil tip C se va respecta o retragere de minim 3 metri, iar față de marginea suprafeței carosabile se va respecta o retragere minimă de 6 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- profile stradale

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 285/09.02.2017 (valabil până la 08.02.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 43288/11.04.2017
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de altimetrie
- Studiu de trafic
- Studiu de echipare edilitară
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4781/10.01.2020

Avize :

- RAJA nr. 906/16123/20.12.2018 și nr. 493/8460/30.06.2017
- ENEL nr. 187956559/13.06.2017
- Engie nr. 314.529.282/12.11.2019, nr. 313.234.604/19.11.2018 și nr. 311.604.374/15.06.2017
- RADET nr. B 7797/23.06.2017
- Telekom nr. 2048/08.11.2019, nr. 1861/06.11.2018 și nr. 833/07.06.2017
- Aviz Comisia de circulație nr. A 5940/18.02.2019

- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 3098/U/03.12.2019 și nr. 896/U/27.06.2017
- aviz Stat major general nr. DT 3082/19.06.2017
- decizia CNZC nr. 367/02.02.2018
- aviz gospodărirea apelor nr. 15/08.03.2018
- aviz Ministerul turismului nr. 1/01.04.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2447/10.07.2017
- notificare - asistenta de specialitate în sănătate publică nr. 1014 R/24.08.2017
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 1276 RP/31.05.2018.

Urmare adresei formulată de Direcția administrație publică locală prin Serviciul juridic sub nr. 30308/14.02.2019 prin care ni s-au adus la cunoștință prevederile Hotărârii nr. 32/2019 emisă de Înalta curte de casație și justiție în dosarul penal nr. 6536/2/2008, a fost formulată adresa nr. 91512/10.05.2019 prin care s-a solicitat DAPL precizarea **modalității de instrumentare a documentației de urbanism**, având în vedere faptul că inițial, terenul a fost introdus în circuitul civil prin Dispoziția nr. 835/2003 emisă de primarul municipiului Constanța care a fost desființată în parte de Hotărârea ICCJ nr. 32/2019.

Răspunsul DAPL a fost comunicat prin adresa nr. 158766/21.08.2019, în temeiul lui fiind reluată procedura de avizare a documentației de urbanism în conformitate cu adresa noastră nr. 178991/17.09.2019.

CONCLUZII

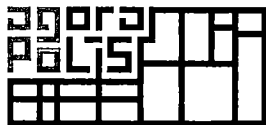
Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată str. Mihai Eminescu, prel. str. Bucovinei, zona plajă, inițiator Chimișliu Constantin.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat

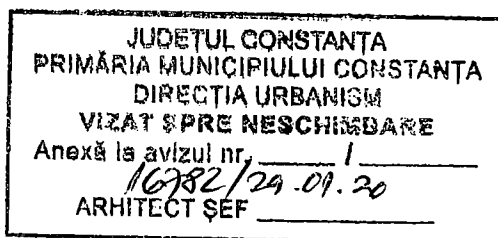


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției imobil cu funcțiune mixtă str. Bucovinei nr. 1G, Municipiul Constanța**

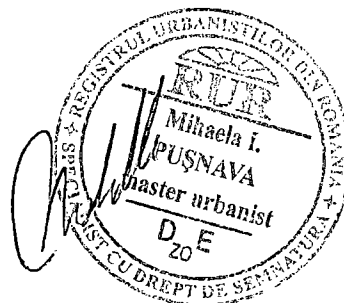
Amplasamentul: **STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **CHIMIȘLIU CONSTANTIN**

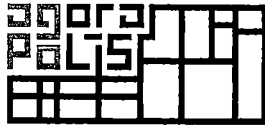
Contract nr.: **AP 14/31.10.2016**

Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

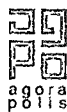
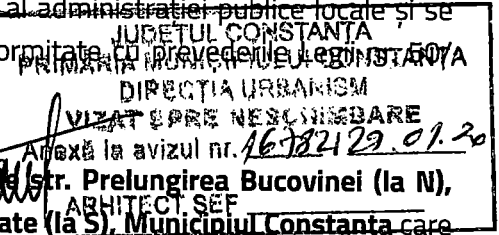
1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament 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 PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (la E), str. Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S), Municipiul Constanța și explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.**

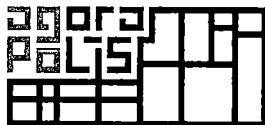
1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1996.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (la E), str. Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S), Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (la E), str. Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S), 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.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



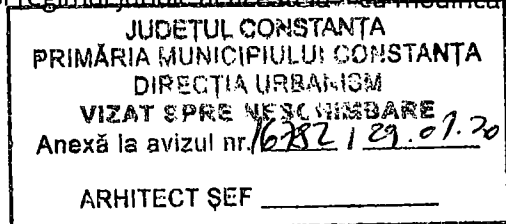
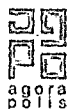
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

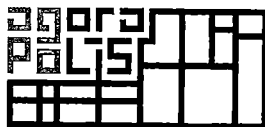
1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (la E), str. Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S), 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. 172/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța";
- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr 152 privind aprobarea 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;
- 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;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

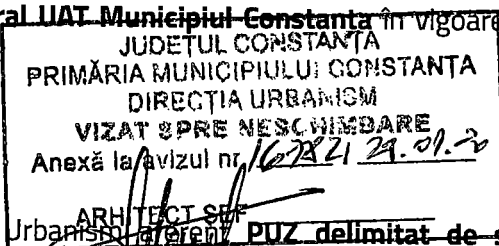
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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;
- OUG 202/2002 privind gospodărire integrală a zonei costiere, aprobată cu modificări prin Legea 280/2003;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 a locuinței.

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.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (la E), str. Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S), Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.



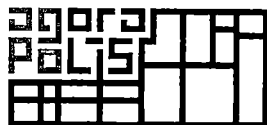
1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare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



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

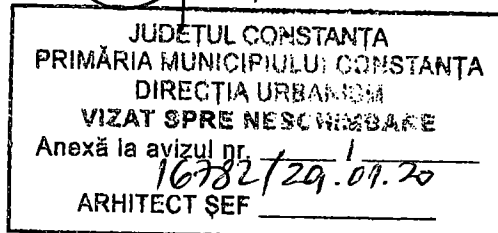


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

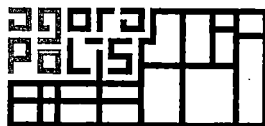
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

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



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul PUZ, se regăsesc 5 subzone funcționale, care corespund unui număr de 5 UTR-uri:

ZM1a - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire izolat și regim de înălțime mare

POT max=75%

CUT max= 3,6

Hmax= jumătate din distanța dintre clădirile nou constituite și clădirile de pe frontul opus, dar nu mai mult de 25m;

Posibilitatea dispunerii pe aliniament în condițiile respectării Hmax;

Retrageri laterale de minimum 2 metri față de limita sudică și vestică;

ZM1b - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mare

POT max=50%

CUT max= 3

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: minim 4 metri față de aliniamentul de pe strada profil tip A, minim 15 metri față de Prelungirea Bucovinei și minim 10 metri față de Eroilor și Mihai Eminescu.

Retrageri laterale de minimum 5m;

Retrageri posterioare de minimum 5m.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCUSCARE
Anexă la avizul nr. 16782/29.09.20
ARHITECT ȘEF

ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu

POT max=40%

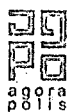
CUT max= 2,5

Hmax=18 m

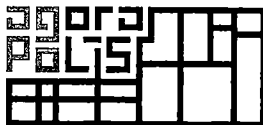
Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A.

Retrageri laterale de minim 5m;

Retrageri posterioare de minim 5m;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZRB3m - zona dotărilor publice aferente zonei de plajă

POT max = 20%

CUT max = 0,4

H max = 8 metri

Retrageri față de aliniament - 2,5 metri față de profilul propus al Șoselei de Coastă, 5 metri față de linia de țărm (plajă), amplasare pe aliniamentul sudic, spre traseul pietonal propus către plajă.

Retragere laterală - 3 metri față de limita de proprietate din nord

Pe zona PUZ aprobat cu HCL 52/2016, în urma operațiunilor de comasare a parcelelor într-o singură parcelă cele trei UTR-uri existente ZL1, ZL2 și ZL3, se propune a se comasa într-un singur UTR, ZL2m (Zonă locuire), conform PUZ aprobat, întrucât delimitarea funcțională nu mai este fezabilă pentru situația juridică actuală. ZL2m preia reglementările specifice aprobate prin PUZ Nejlloveanu, cu modificări descrise în prezentul regulament.

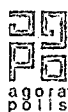
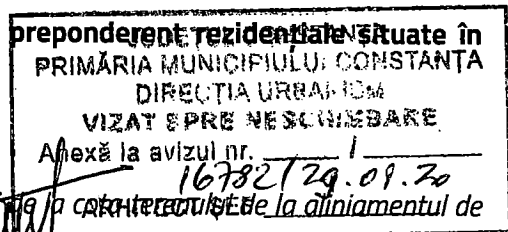
UTR ZL2m - zonă de locuințe colective, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

POT max=55% conf. PUZ aprobat

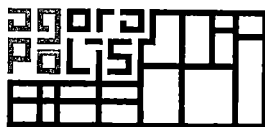
CUT max= 2,2, în limita valorilor aprobate conf. PUZ

Hmax se modifică de la maxim 16 metri la maxim 18 metri, măsurată la cota terenului de la aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă. Propunerea de modificare urmărește asigurarea condițiilor de construire pentru construcții cu standarde ridicate, prevăzând posibilitatea realizării unui nivel de 3,5 metri față de 3 metri cât era stabilit inițial.

Retragerea minimă față de aliniament: 4 metri măsurați de la marginea suprafeței carosabile de 9 metri la Șoseaua de Coastă nou propusă (incluzând piste de biciclete), care coincide cu aliniamentul propus, conform planșei de reglementări urbanistice. Față de aliniamentul de la strada profil tip C se va respecta o retragere de minim 3 metri, iar față de marginea suprafeței carosabile se va respecta o retragere minimă de 6 metri, conform planșei de reglementări urbanistice.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR
FUNCȚIONALE

Condiții generale

În vederea asigurării unor condiții de construire optime, integrate și pentru asigurarea stabilității terasamentului, se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcție, mai puțin pentru împrejmuire, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura rutieră care asigură accesul la acestea, împreună cu echiparea edilitară aferentă și lucrările de sistematizare și consolidare a falezei. Ulterior, recepția lucrărilor realizate pe imobilele proprietate privată se va realiza doar după realizarea recepției infrastructurii rutiere care asigură accesul la acestea, împreună cu bransamentele la utilități aferente. De asemenea, se condiționează obținerea autorizației de construire de realizarea unui studiu geotehnic, a unui studiu hidrologic și a unui studiu de însorire.

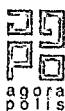
În toate situațiile, în cazul în care o parcelă nu este construibilă conform prezentului Regulament, edificarea se va putea stabili doar în baza unui studiu urbanistic de tip PUZ.

JUDETUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISMULUI
VIZAT ȘI PREVEDUT ÎN
Anexă la avizul nr. 10782 / 29.01.20
ARHITECT ȘEF

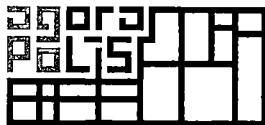
Se vor realiza trasee exclusiv pietonale cu acces public neîngrădit pe direcțiile vest-est pentru a facilita accesul pietonilor către mare și plajă. În zona de curbură a străzii Prelungirea Bucovinei se va realiza un punct de belvedere către plajă și mare amenajat ca spațiu public. Acesta se va conecta cu trotuarul pietonal adiacent la o cotă inferioară de la est prin rampe, scări sau lift, realizând astfel o legătură continuă și directă între strada Prelungirea Bucovinei și zona de plajă.

Se recomandă ca lotul de teren situat la intersecția Șoselei de Coastă cu Strada profil tip B să fie achiziționat de către Administrația Locală cu scopul realizării unei promenade pietonale cu acces public nelimitat către mare și plajă, întrucât, în urma realizării lucrărilor de infrastructură de circulații și de sistematizare verticală, suprafața de teren rezultată și forma triunghiulară ale acesteia sunt dificil de mobilat arhitectural. Mai mult decât atât, amplasare terenului, este favorabilă realizării unui spațiu public iconic de-a lungul promenadei către mare și plajă.

În cazul modificărilor formelor parcelelor, prin operațiuni de dezmembrare/comasare de loturi, se vor respecta retragerile minime impuse față de aliniamente, conform prezentului RLU.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

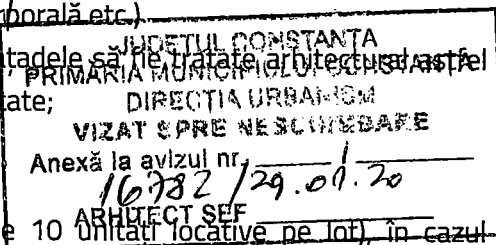
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZM1a:

- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie , instituții publice etc;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom;
- locuințe individuale, semicolective (clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun, conform „Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002”) sau colective (clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun, conform „Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002”);
- funcțiuni de turism de orice tip, inclusiv aparthotel;;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- parcaje subterane, la sol și multi-etajate, cu condiția ca fațadele să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate în arhitectura construcțiilor din vecinătate;

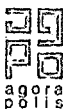


ZM1b, ZM1c:

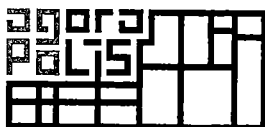
- **locuințe individuale sau colective mici** (nu mai mult de 10 unități locative pe lot), în cazul parcelelor cu suprafețe mai mici de 1500 mp;
- **funcțiuni de turism** precum cazare în regim turistic (hotel, motel, pensiune, apart hotel, ș.a.) și funcțiuni conexe precum restaurant și alimentație publică, servicii turistice conexe (SPA, servicii balneare etc.). Funcțiunile conexe cazării turistice nu vor depăși 30% din ADC.

ZL2m:

Locuințe colective mici (nu mai mult de 10 unități locative pe lot), pentru terenuri cu suprafața mai mică de 2000 mp;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZRB3m:

- dotări publice aferente plajei: toalete publice, dușuri publice, vestiare, beach-bar-uri, sun-decks, zonă de promenadă amenajată;
- Puncte de prim ajutor;
- spații pentru activități culturale;
- spații pentru activități comerciale sezoniere;
- alimentație publică;
- locuri de joacă;
- puncte de informare turistică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZM1a:

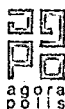
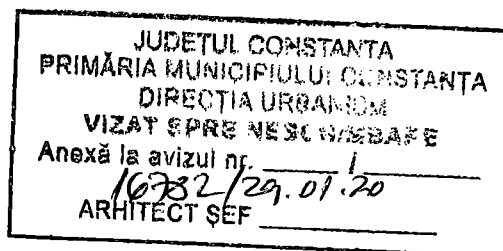
Parterul clădirii va găzdui funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific. Se permite localizarea la parter a unor **funcțiuni care nu admit accesul publicului la parter** sau conform unui orar specific, cu condiția ca acestea **să nu depășească o suprafață la nivelul parterului de 200 mp.**

ZM1b, ZM1c:

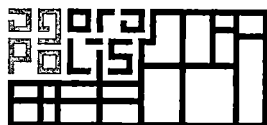
Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistică (inclusiv aparthotel) cu condiția ca suprafața parcelei să fie minim 1500 mp, în cazul unor construcții cu maxim 30 unități locative sau cu suprafața parcelei de minim 2000 mp în cazul unor construcții cu maxim 40 unități locative.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii, funcțiuni turistice la nivelul parterului cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 1500 mp.

Se admit parcaje subterane, la sol și multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

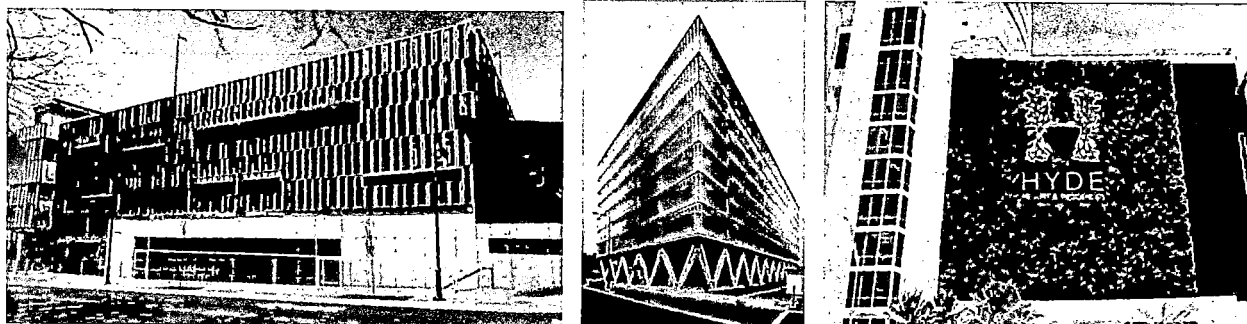


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



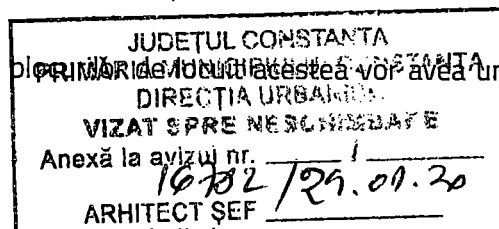
exemple de tratare a fațadelor parcarilor vizibile din circulațiile publice

ZL2m:

Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistică, inclusiv aparthotel (nu se limitează numărul de unități locative) cu condiția ca suprafața parcelei să fie minim 2000 mp.

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să fie localizate la parter, să nu genereze transporturi grele (autovehiculele care realizează aprovizionarea să nu depășească 3,5 t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme simultan și să asigure parcare acestora, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuințe acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;



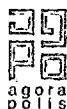
ZRB3m:

- spații de depozitare pentru accesorii și mobilier pentru plajă (umbrelor, șezlong-uri, paturi, baldachine etc.) sau pentru întreținerea plajei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- elemente de signalistică, identificare, totem, steaguri etc, cu condiția ca, pe timpul nopții să nu folosească fascicule luminoase sau o iluminare care, prin orientare și intensitate luminoasă, să incomodeze locuirea sau circulația auto.

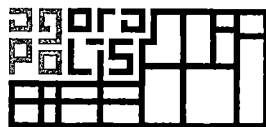
ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZM1a:

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

publice sau din instituțiile publice; funcțiuni mari generatoare de trafic, unități de comerț cu suprafața mai mare de 500 mp, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESOLICITARE

Anexă la avizul nr. _____

16782/29.01.20

ARHITECT ȘEF

ZM1b, ZM1c:

Servicii din sfera administrației locale, instituții publice, sedii de birouri și instituții financiare bancare, Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; funcțiuni mari generatoare de trafic, unități de comerț cu suprafața mai mare de 500 mp, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

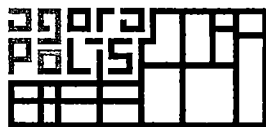
Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

ZL2m:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
- Realizarea mansardelor.
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din domeniul public;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



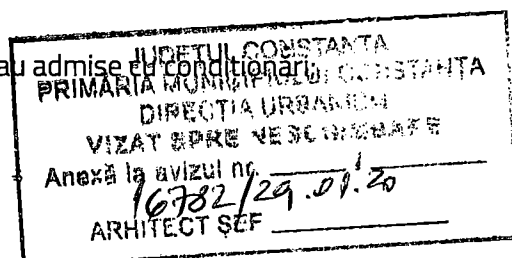
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

ZRB3m :

- orice alte funcțiuni care nu sunt exprimate expres la admise sau admise cu condiționări;



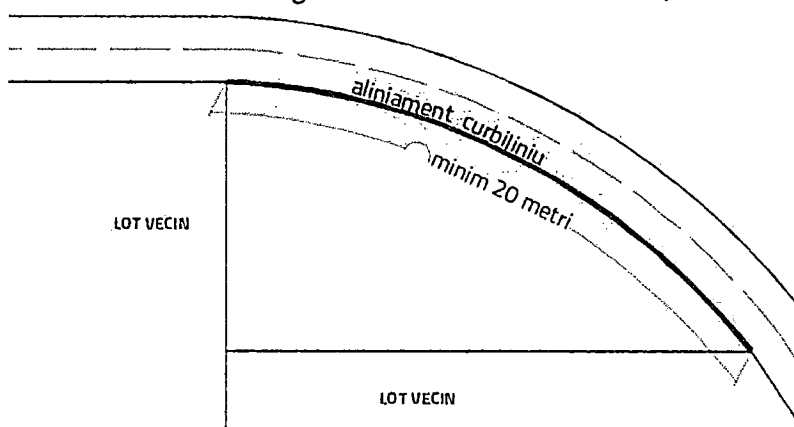
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

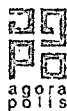
ZM1a:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

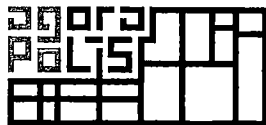
- **Suprafață de minimum 600 mp;**
- Deschidere la stradă de minimum **20m** în cazul parcelelor de colț cu aliniament curbiliniu (cum este cazul imobilului care a generat PUZ- str. Bucovina nr.1G)



Exemplu de front curbiliniu pentru parcelă de colț (reprezentare planimetrică)



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



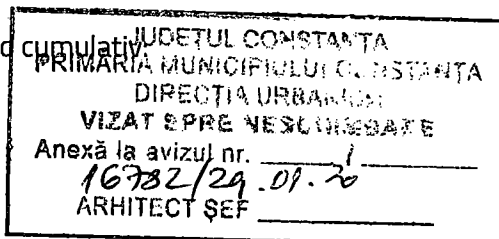
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM1b:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod

- Suprafață de minimum **1000 mp**;
- Deschidere la stradă de minimum **25m**;



ZM1c:

Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim **500 mp** și deschidere la o stradă de minim **15 m**, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.

În cazul parcelei de colț cu nr cadastral 234336, în vederea edificării se va realiza o documentație de urbanism PUD (ce trebuie avizată și aprobată). O documentație de urbanism este necesar și în situația în care parcela cu nr cadastral 234336 se va comasa cu alt lot, în vederea stabilirii relației cu accesul pietonal către stradă și realizarea frontului stradal către această zonă de acces pietonal public.

ZL2m

Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim **1000 mp** și deschidere la o stradă de minim **15 m**, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.

ZRB3m:

Parcela destinată dotărilor specifice activităților turistice se va regăsi adiacentă unei zone de promenadă sau a plajei, cu acces direct dintr-o circulație publică. Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim **400 mp** și deschidere la o stradă de minim **15 m**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZM1a:

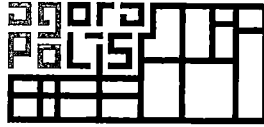
- clădirile pot fi amplasate pe aliniament cu condiția ca distanța dintre cele două clădiri de pe fronturi opuse de stradă trebuie să fie de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre cele două;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre clădiri de pe fronturi opuse de la stradă;

ZM1b:

Față de strada Mihai Eminescu, se va respecta o retragere minimă de 10 metri.



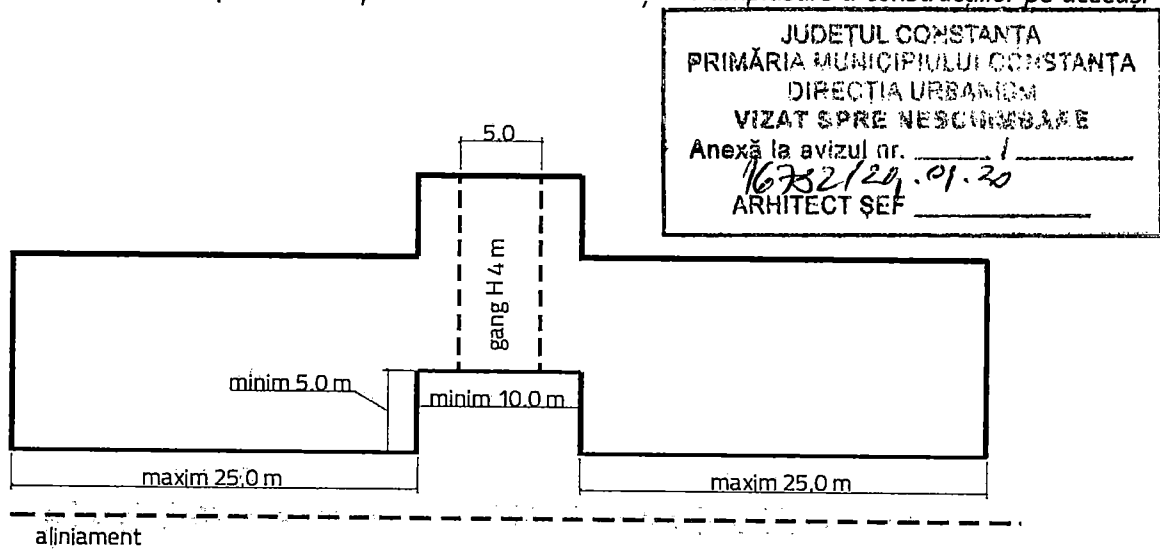
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Față de aliniamentul de la strada Prelungirea Bucovinei se va respecta o retragere minimă de 15 metri.
Față de aliniamentul de la strada profil tip A se va respecta o retragere minimă de 4 metri. Către strada profil tip A nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. Se permite ca, după 25 metri de front continuu, fațada să se retragă cu minim 5 metri, pe o lungime de minim 10 metri, după care să revină în planul retragerii inițiale pentru alți 25 metri. În această situație, în dreptul retragerii se va realiza un gang cu înălțimea minimă de 4 metri și lățimea minimă de 5 metri, la nivelul parterului. De asemenea, este permisă amplasarea mai multor volume a căror fațade la stradă nu vor depăși 25 metri, iar distanța dintre ele va respecta condițiile articolului 7 - condiții de amplasare a construcțiilor pe aceeași parcelă.



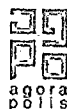
Exemplu de realizare a fronturilor la stradă în ZM1b (reprezentare planimetrică)

Între strada Mihai Eminescu și strada profil tip A se propune o platformă pietonală cu acces public nelimitat, adiacentă la sud lotului cu nr cadastral 234346 și cu o lățime de 10 metri măsurată către nord. Pe limita nordică, care se constituie ca aliniament, este permisă amplasare construcțiilor.

ZM1c:

Față de aliniamentul propus la Șoseaua de Coastă și strada profil tip B, se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

Către strada profil tip B nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. Se permite ca, după 25 metri de front continuu, fațada să se retragă cu minim 5 metri, pe o lungime de minim 10 metri, după care să revină în planul retragerii inițiale pentru alți 25 metri. În această situație, în



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



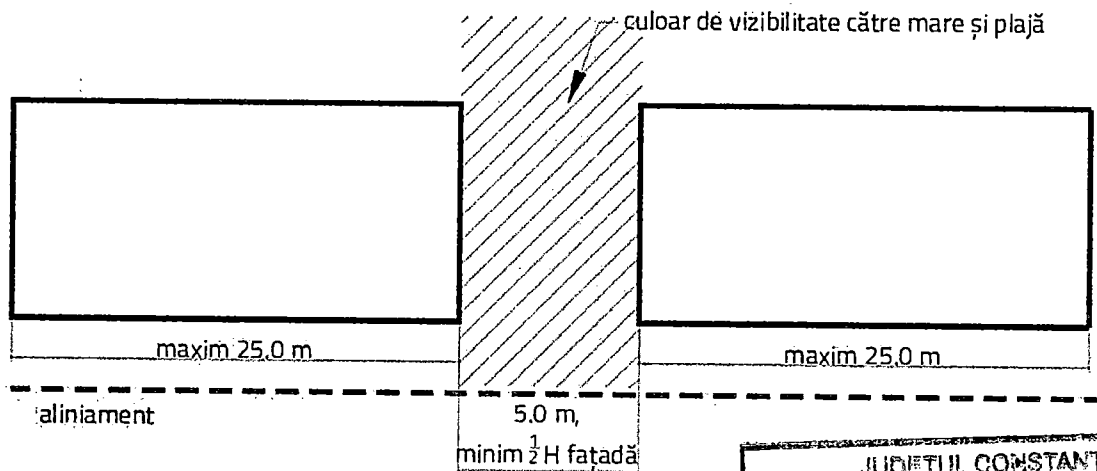
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

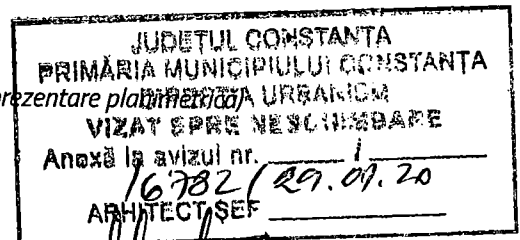
dreptul retragerii se va realiza un gang cu înălțimea minimă de 4 metri și lățimea minimă de 5 metri, la nivelul parterului.

Față de strada profil tip A se va respecta o retragere minimă de 4 metri. Către strada profil tip A nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. După cei maxim 25 metri, nu se permite continuarea frontului retras. Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei, pentru a realiza un culoare de vizibilitate către plajă și mare. Culoarul de vizibilitate se va prelungi până la limita posterioară a parcelei (dacă există) sau aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă.

Față de strada profil tip A2 se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

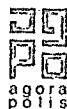


Exemplu de realizare a fronturilor la stradă în ZM1c (reprezentare planimetrie)

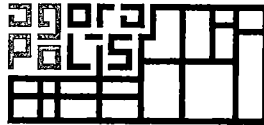


ZL2m:

- spre Șoseaua de Coastă, se va respecta, în cazul construcțiilor situate deasupra și la nivelul solului, o retragere minimă de 4 metri față de marginea exterioară a circulației pietonale, respectiv marginea suprafeței carosabile (incluzând piste de biciclete) propuse prin PUZ, conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În zona terenului reglementat inițial prin PUZ aprobat cu HCL 52/2016 și modificat cu HCL 352/2016, circulația pietonală se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe proprietatea privată, fiind interzisă restricționarea accesului oricărui trecători de-a lungul circulației pietonale cu lățimea de 1,5 metri. Orice împrejmuire se va realiza în afara circulației pietonale de minim 1,5 metri măsurați de la marginea suprafeței carosabile, conform planșei de reglementări, spre interiorul proprietății private.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



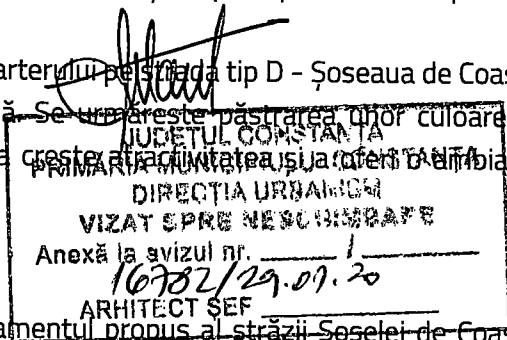
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Spre Șoseaua de Coastă, este permisă amplasarea construcțiilor exclusiv pentru parcuri sau spații tehnice în subteran până la limita de proprietate, circulația pietonală de la suprafață urmând a se regăsi deasupra acestora;
- față de strada profil C se va respecta o retragere minimă de 6 metri, măsurați de la marginea suprafeței carosabile, respectiv 3 metri față de aliniament, conform planșei de reglementări urbanistice, în cazul construcțiilor situate deasupra și la nivelul solului; În cazul subsolurilor destinate exclusiv parcurilor de autovehicule și spațiilor tehnice, acestea vor putea fi edificate până la limita de proprietate;
- În cazul limitei de proprietate către plajă, este permisă situarea construcțiilor pe aliniament;
- În toate situațiile, fațadele orientate spre aliniament se vor trata ca fațade principale. Nu sunt permise calcane către aliniament.
- Nu sunt permise fronturi mai lungi de 30 metri la nivelul parterului pe strada tip D - Șoseaua de Coastă, pentru a permite culoare de vizibilitate către mare și plajă. Se urmărește păstrarea unor culoare de vizibilitate de la nivelul străzii către plajă și mare, pentru a crește atractivitatea și a oferi o înfrumusețare crescută la nivel pietonal.

ZRB3m:

- Se va respecta o retragere de minim 5 metri față de aliniamentul propus al străzii Șoselei de Coastă, conform planșei de reglementări urbanistice propuse.
- Către sud, este permisă amplasarea pe aliniamentul către promenada pietonală publică cu lățimea de 10 metri.
- Către est, către plajă, se va respecta o retragere de minim 5 metri.



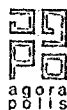
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZM1a:

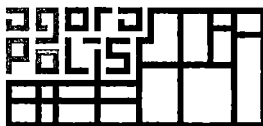
- Clădirile pot fi amplasate în regim izolat;
- În cazul clădirilor dispuse pe parcele de colț cu 3 laturi (aliniament curbiliniu), clădirile accent capăt de perspectivă se vor retrage cu minimum 2 metri față de limita laterală vestică și sudică;

ZM1b:

- Clădirile pot fi amplasate în regim discontinuu-cuplat și izolat.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

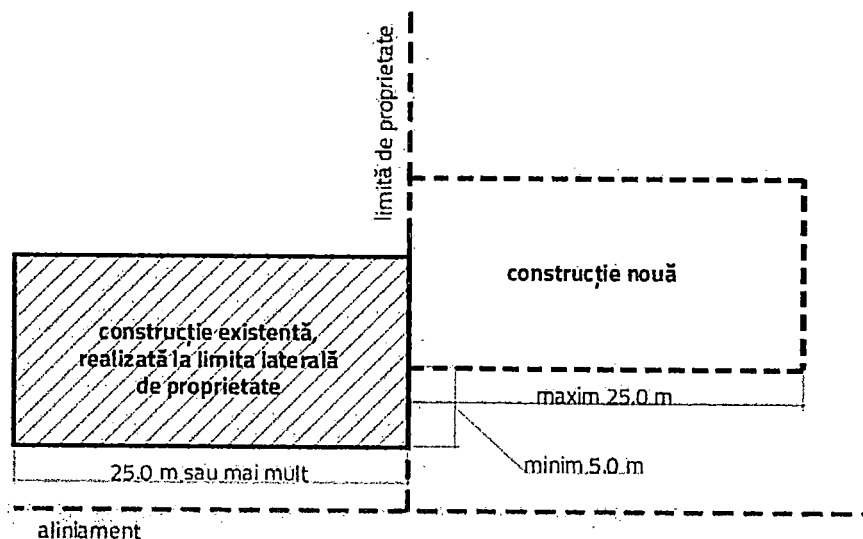


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

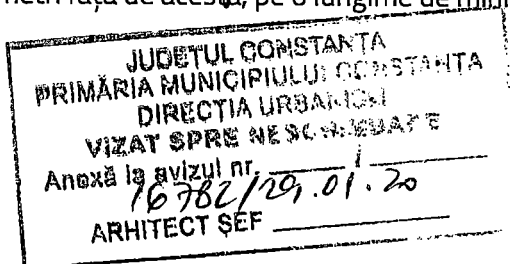
În situația în care pe limita laterală de proprietate există o construcție edificată, atunci se impune edificarea noii construcții pe limita laterală de proprietate, lipită la calcan. De asemenea, edificarea la calcan este posibilă și cu acordul notarial scris al proprietarului terenului învecinat, chiar dacă pe limita de proprietate comună nu există calcan. Se va ține cont de lungimea frontului maxim admis la stradă de 25 metri. În acest scop se aplică următoarele condiții:

- dacă frontul existent este egal sau mai lung de 25 metri, atunci alipirea se poate face doar cu condiția retragerii fațadei noii clădiri cu minim 5 metri față de cea veche, pe o lungime de minim 10 metri.

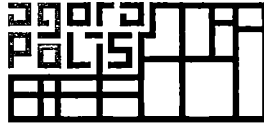


Exemplu de edificare în regim cuplat, front existent mai mare sau egal cu 25 metri.

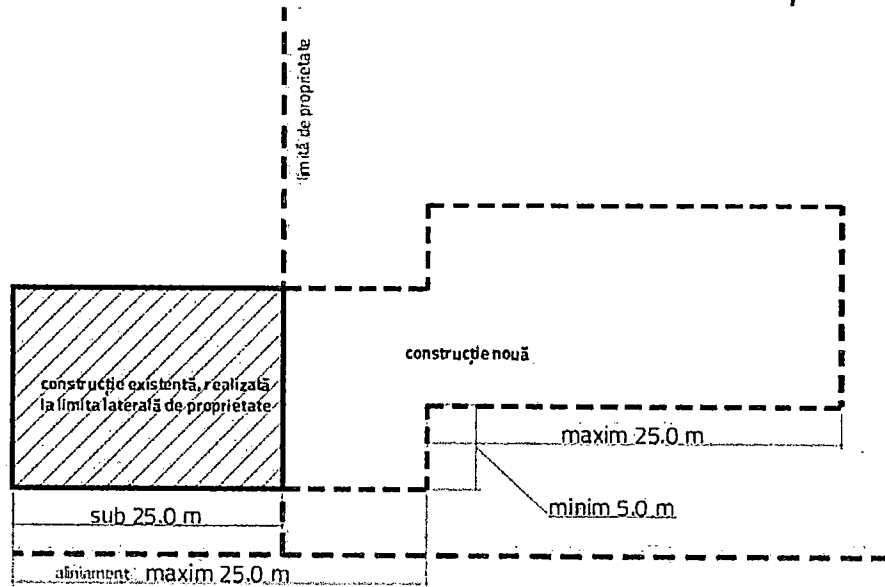
- Dacă frontul existent este mai scurt de 25 metri, atunci noua clădire poate fi edificată în continuarea celei existente, până când frontul însumat al construcțiilor măsoară 25 metri lungime, după care, frontul se va retrage cu minim 5 metri față de acesta, pe o lungime de minim 10 metri.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



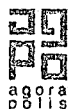
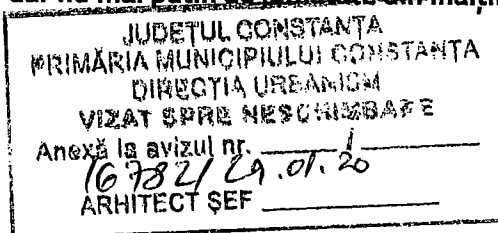
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



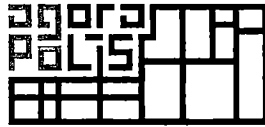
Exemplu de edificare în regim cuplat, front existent mai mic de 25 metri.

Nu sunt permise clădirile înșiruite.

În situația în care pe parcela învecinată există o construcție retrasă față de limita laterală cu minim 2 metri, atunci **construcția propusă se va retrage față de limita laterală cu minim 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către acea limită.** Față de limitele laterale dinspre ZM1a se va respecta o retragere minimă de **5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către ZM1a.**

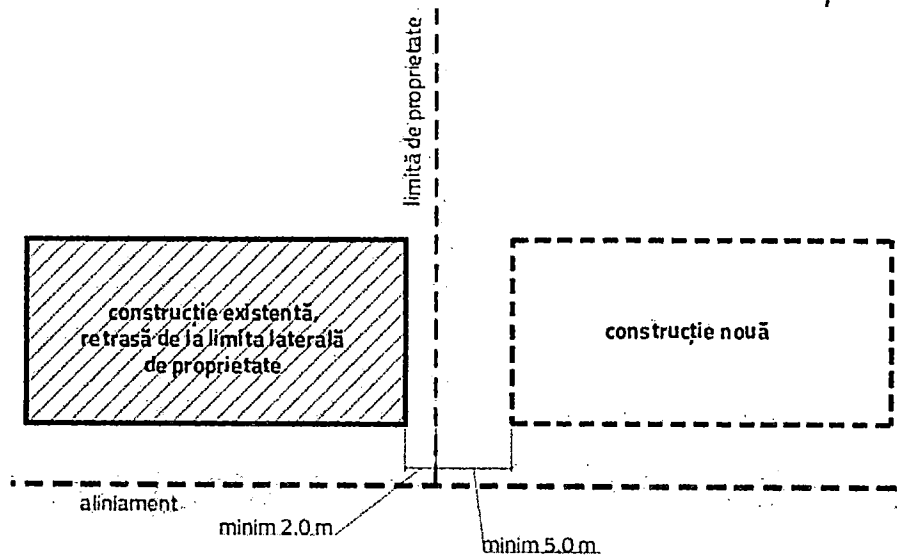


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



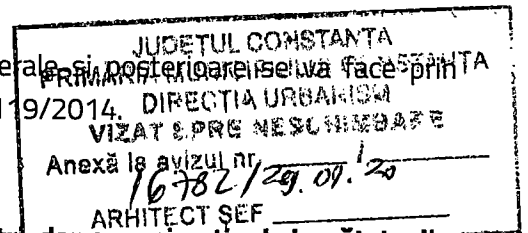
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



Exemplu de edificare în regim izolat, construcție învecinată retrasă

În toate cazurile, amplasarea față de limitele de proprietate laterale și posterioare se va face prin verificarea și respectarea condițiilor de iluminare naturală ale OMS 119/2014.



ZM1c:

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de **5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita laterală.**

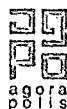
În zona **culoarelor de vizibilitate** marcate pe planul de reglementări urbanistice propuse, **cu lățimea de 10 metri**, se interzice amplasarea oricăror construcții, cu excepția în prejmuirilor, care nu vor depăși 2 metri înălțime.

În situația operațiunilor cadastrale în urma cărora rezultă loturi cu limite posterioare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin **5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita posterioară.**

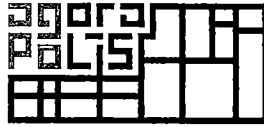
ZL2m:

Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte.

Este permisă construirea subsolurilor și a demisolurilor exclusiv pentru parcarele autovehiculelor și pentru spații tehnice pe limitele de proprietate laterale și posterioare cu condiția să nu fie realizate goluri de ventilare/ luminare către vecini, pe limita de proprietate.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

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.

ZRB3m :

Se va respecta o retragere de minim 3 metri față de limita nordică de proprietate, care se constituie ca limită laterală.

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

ZM1a:

Pe terenul din ZM1a se poate edifica o singură construcție

ZM1b, ZM1c:

Se permite realizarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 2000 mp. Clădirile vor respecta între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota terenului amenajat și până în dreptul celui mai înalt punct al acesteia);

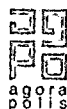
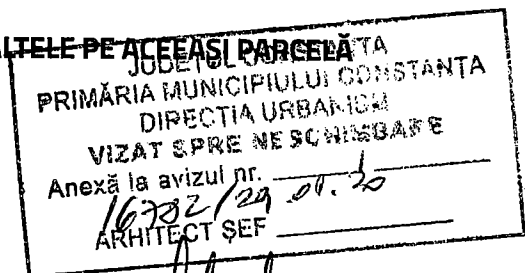
ZL2m:

Sunt permise construcțiile înșiruite, cu condiția respectării reglementărilor referitoare la securitatea la incendiu, a normelor de înșorire și de sănătate a populației;

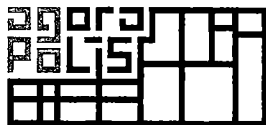
Între construcțiile izolate se va respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade măsurată de la cote de călcare până în dreptul aticului.

ZRB3m :

Sunt permise mai multe construcții pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării unor spații de acces la fiecare dintre acestea în caz de intervenție pentru stingerea impozitelor.



office@agropolis.ro, www.agropolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZM1a, ZM1b, ZM1c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

leșirile din parcarile subterane 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.

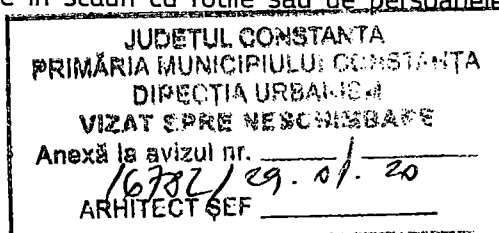
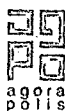
În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. Nu se vor permite accesuri carosabile din strada profil tip B și din Strada Profil tip A2 pe segmentul între punctul de belvedere și Șoseaua de Coastă, din cauza pantei terenului.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

Se vor asigura culoare pietonale cu acces neîngrădit și liber către plajă și mare, conform planșei de reglementări urbanistice propuse, după cum urmează:

- Între strada Mihai Eminescu și strada profil tip A: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 234346.
- Între Șoseaua de coastă și plajă: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 248114;
- În zona de curbură a străzii Prelungirea Bucovinei: se va realiza un ~~un~~ de belvedere către mare și plajă, cota aproximativă de 22,5 metri față de Cota Mării Negre, care va dispune de o relație pietonală (scări, rampe, lift etc) cu trotuarul adiacent acestuia din partea estică, situat la o cotă inferioară de aproximativ 11metri. Se va asigura posibilitatea utilizării acestei relații pietonale de către persoanele aflate în scaun cu roțile și de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.
- Strada profil tip C și porțiunea de stradă din Prelungirea Bucovinei, în dreptul lotului 240249, vor fi reglementate ca zone pietonale pentru acces public și neîngrădit către plajă și acces carosabil riverani.

În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZL2m:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Ieșirile din parcările subterane 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 fluență.

În zona terenului reglementat inițial prin PUZ aprobat cu HCLM 52/2016 și modificat cu HCLM 152/2016, la nivelul cotei amenajate a terenului sunt permise circulații ocazional carosabile exclusiv pentru autovehiculele speciale de intervenție și al mașinii de colectare a deșeurilor.

ZRB3m:

Se va asigura un acces carosabil din Șoseaua de Coastă, cu lățimea minimă de 4 metri. În vederea aprovizionării, se va putea asigura un acces carosabil și din zona de promenadă pietonală, însă, acesta va putea fi utilizat în baza unui program prestabilit, astfel încât să nu se intersecteze cu fluxurile de pietoni din timpul zilei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZM1a, ZM1b, ZM1c, ZL2m, ZRB3m:

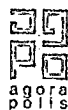
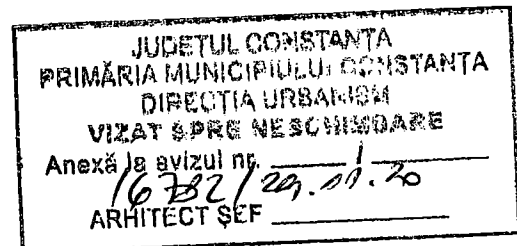
Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în subsolul/demisolul ansamblului.

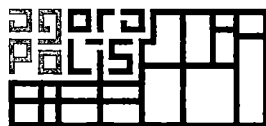
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 119/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat cu modificările și completările ulterioare.

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;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

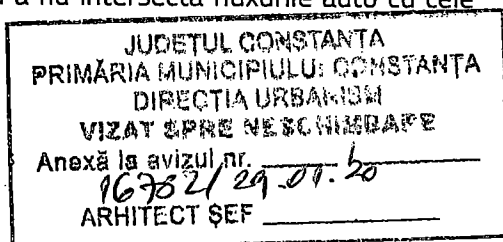
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

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 cazul ZRB3m, se interzice amplasarea unor locuri de parcare aferente publicului/clienților accesibile din zona de promenadă pietonală adiacentă laturii sudice, pentru a nu intersecta fluxurile auto cu cele pietonale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



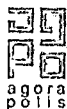
Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota Terenului la Strada Propusă (CTSP) = cota terenului determinată în baza proiectului de sistematizare a străzilor. Această cotă se va determina la nivelul trotuarului, în dreptul oricărui punct al proiecției fațadei pe aliniament, pentru fiecare stradă la care lotul are deschidere.

Linia de Nivel Maxim (LNM) = profilul virtual al terenului natural determinat în elevație pe o secțiune prin parcelă. Cota LNM este specifică pentru fiecare UTR în parte și determină înălțimea maximă pe care o construcție o poate atinge în orice punct al terenului.

Linia de Vizibilitate (LV) = Linia care determină unghiul de vizibilitate din stradă și care impune înălțimea percepută a construcției, de la nivelul străzii. Aceasta unește înălțimea maximă admisă la stradă, în dreptul retragerii minime față de aliniament și mediatoarea profilului propus al străzii (în cazul ZM1a mediatoarea distanței dintre frontul existent și frontul propus). Nu se va depăși Linia de Vizibilitate cu niciun element al construcției, fie el parte din fațadă sau elemente ornamentale. Singurele elemente care sunt admise peste Linia de Vizibilitate sunt plante amplasate pe terasele construcțiilor sau pe fațadele





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

acestora, în ghiveci, jardiniere, etc, cu maxim 3 metri în înălțime în cazul plantelor pe terasă și maxim 0,5 metri în exterior pentru vegetația de pe fațadă, pentru condiții de siguranță.

* mediatoarea = (segmentul de dreaptă perpendiculară pe axul dreptei care unește profilul retragerilor minime impuse)

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

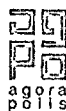
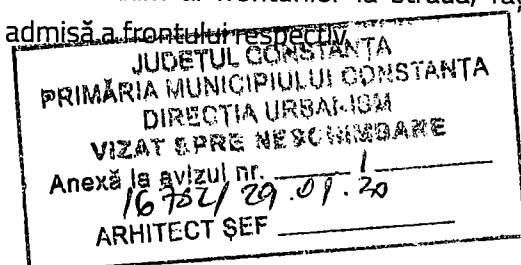
Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 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.

În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

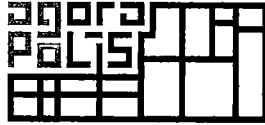
Având în vedere caracterul mixt al zonei și pretabil pentru o locuire în nivel mediu-ridicat, s-a luat în calcul o înălțime medie a etajului de 3,5 metri. Nivelul/nivelurile subterane nu se iau în calculul înălțimii maxime.

În cazul tuturor UTR-urilor noi propuse nu se normează numărul de niveluri subterane, acesta urmând a fi determinat de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte și de condițiile de fundare.

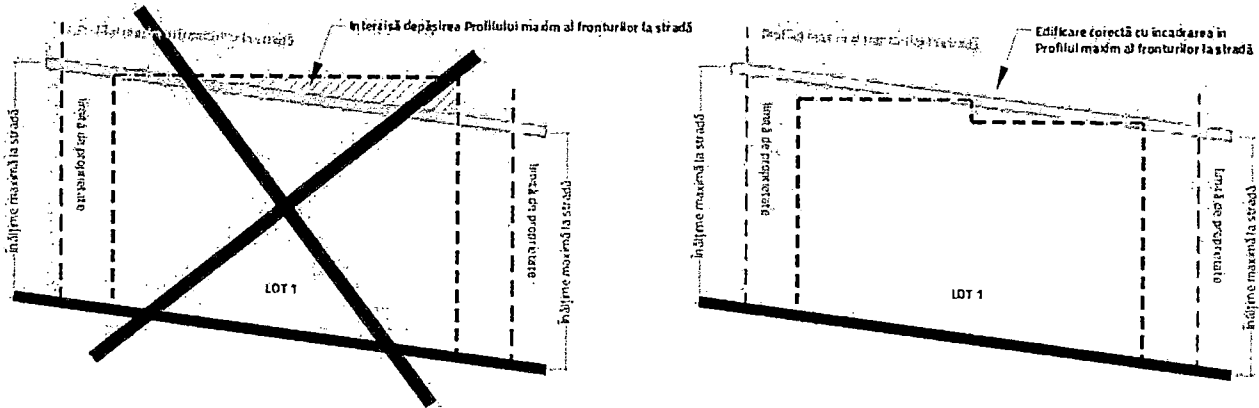
În situația străzilor în pantă, în vederea încadrării în Profilul maxim al fronturilor la stradă, fațada construcției nu va depăși în niciun punct înălțimea maximă admisă a frontului respectiv.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



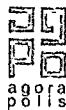
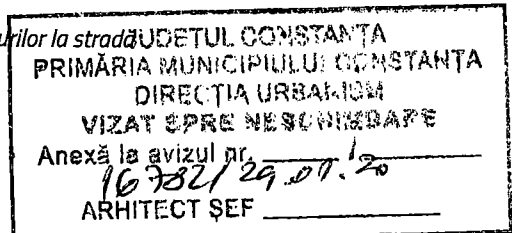
Exemplu de încadrare în Profilul maxim al fronturilor la stradă

ZM1a:

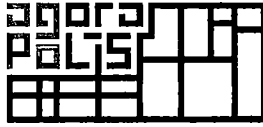
Înălțimea clădirilor nu va depăși jumătate din distanța dintre clădiri între fronturile opuse, dar nu mai mult de **25m**, măsurată de la cota cea mai înaltă a aliniamentului rezultat în urma realizării străzii, și până la nivelul aticului.

În situația în care clădirea va avea o înălțime mai mare decât dublul distanței dintre fronturile opuse, după înălțimea corespunzătoare acestei distanțe, fațada se va retrage obligatoriu cu distanța necesară astfel încât înălțimea totală a clădirii să fie egală cu jumătate din distanța dintre fronturile opuse, dar nu se va retrage cu mai puțin de 1,5 metri. În situația în care este nevoie de retragerea fațadei pe mai mult de un nivel, se impune retragerea consecutivă a fiecărui nivel în parte, conform descrierii de mai sus.

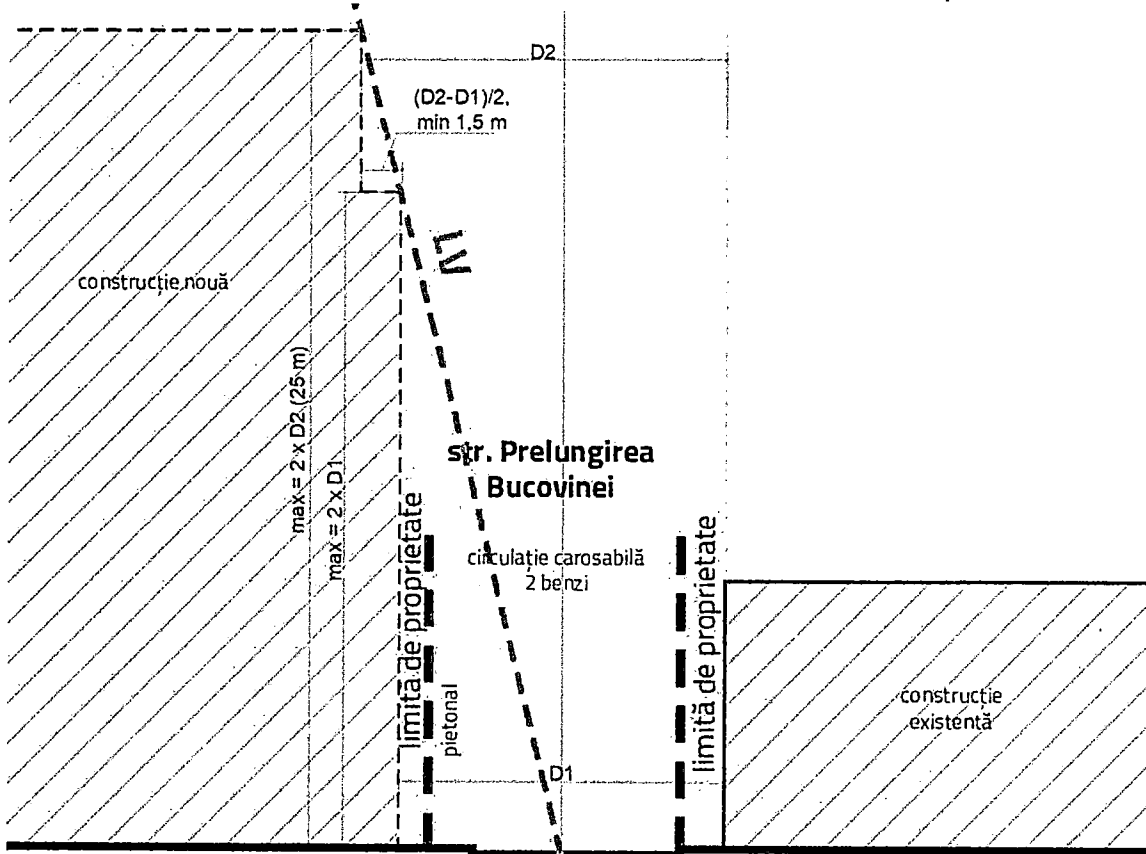
Sunt permise nivelurile subterane pe toată amprenta clădirii în condițiile respectării CUT maxim admis. Nu se normează numărul de niveluri subterane, acesta urmând a fi determinat de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte și de condițiile de fundare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

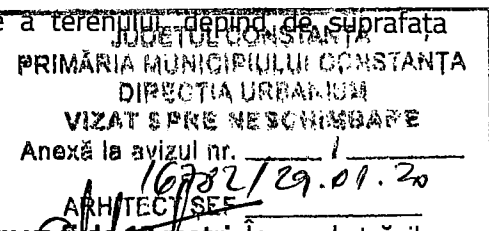


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime a construcțiilor în cadrul UTR ZM1a, către strada Prelungirea Bucovinei

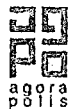
ZM1b:

Înălțimea maximă, asemeni posibilităților de ocupare și utilizare a terenului, depind de suprafața terenului pe care se realizează investiția.

Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp



Înălțimea maximă a frontului orientat către străzile Mihai Eminescu va fi de 12 metri. În cazul străzilor în pantă, înălțimea fațadei nu va depăși în niciun punct 12 metri, măsurată de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. Înălțimea de 12 metri măsurată de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă se permite în interiorul lotului pe o adâncime de maxim 15 metri, măsurată



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

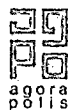
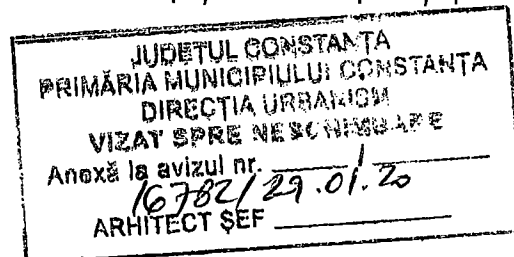
de la aliniere. După această distanță maximă, **construcția va coborî în trepte**, cu câte un nivel, **încadrându-se în orice punct, în profilul determinat de Linia de Nivel Maxim.**

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 15 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă etajului retras. După înălțimea de 15 metri, **construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.** Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă și față de etajul anterior se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Prelungirea Bucovinei, respectiv către **aleea pietonală** dintre strada Mihai Eminescu și Strada Profil tip A, va fi de **12 metri**. Având în vedere topografia terenului, direcția favorabilă pentru realizarea construcțiilor terasate este Vest-Est.

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă și de Linia de Nivel Maxim. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1b este situată la 12 metri față de CTN existent, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1000mp și 1499,99mp.**

Către strada Mihai Viteazu, sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT. Amprenta subsolului nu va depăși 75% din suprafața parcelei.

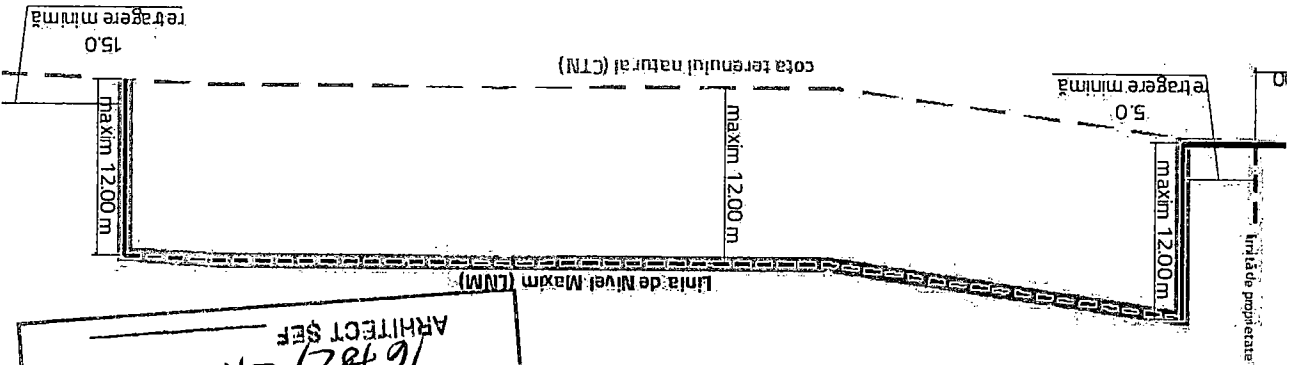


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

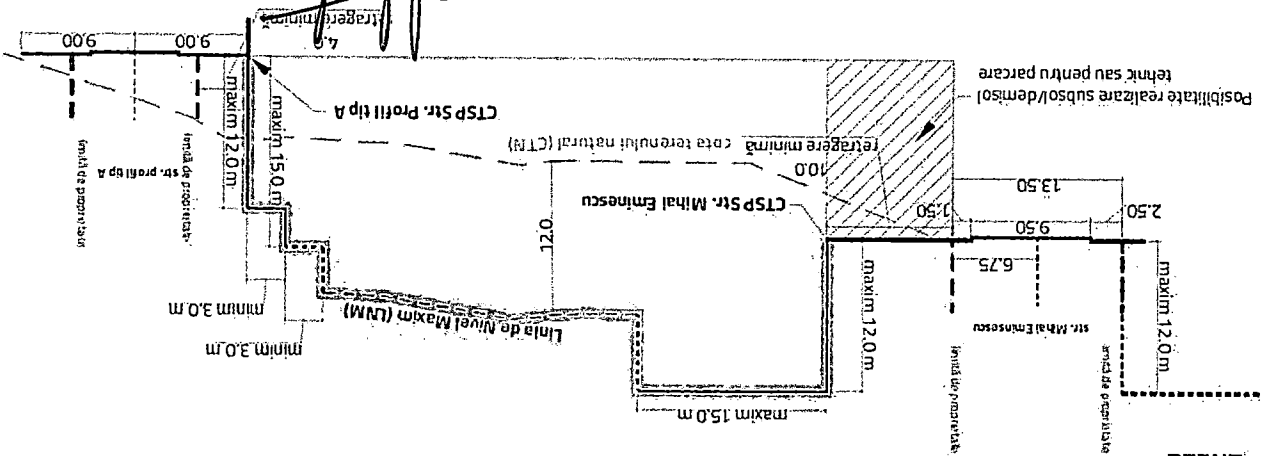


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 100mp și 1499,99mp (cu abstru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)



Stampa de aprobare: JUDEȚUL CONSTANȚA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, DIRECȚIA URBANISMULUI, VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT, Anexă la vizaviu nr. 22.07.2019, ARHITECT ȘEF

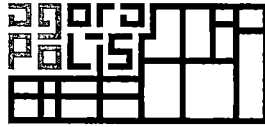
Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția Vest - Est, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 100mp și 1499,99mp (cu abstru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)



STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 16 ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ



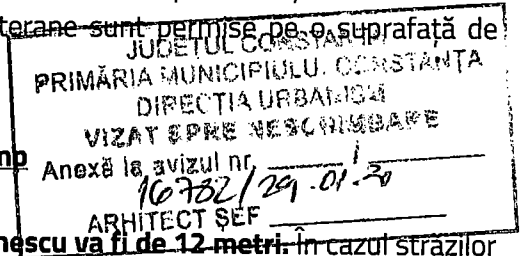


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise de o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.

Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp

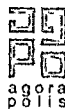


Înălțimea maximă a frontului orientat către străzile Mihai Eminescu va fi de 12 metri. În cazul străzilor în pantă, înălțimea fațadei nu va depăși în niciun punct 12 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri, se permite o retragere de minim 3 metri și realizarea unui etaj suplimentar a cărui înălțime maximă nu va depăși 15 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă. Înălțimea maximă de 15 metri a etajului retras poate fi continuată în interiorul lotului pe o adâncime de maxim 15 metri, măsurați de la aliniere. După această distanță maximă, **construcția va coborî în trepte**, cu câte un nivel, **încadrându-se în orice punct, în profilul determinat de Linia de Nivel Maxim.**

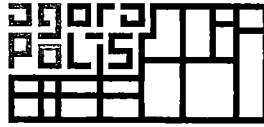
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 18 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada etajului retras. După înălțimea de 18 metri, **construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.** Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă și față de etajul anterior se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Prelungirea Bucovinei, respectiv către aleea pietonală dintre strada Mihai Eminescu și Strada Profil tip A, va fi de **15 metri**. Având în vedere topografia terenului, direcția favorabilă pentru realizarea construcțiilor terasate este Vest-Est.

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă și de Linia de Nivel Maxim. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1b este situată la 15 metri față de CTN existent, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1500mp și 1999,99mp.**



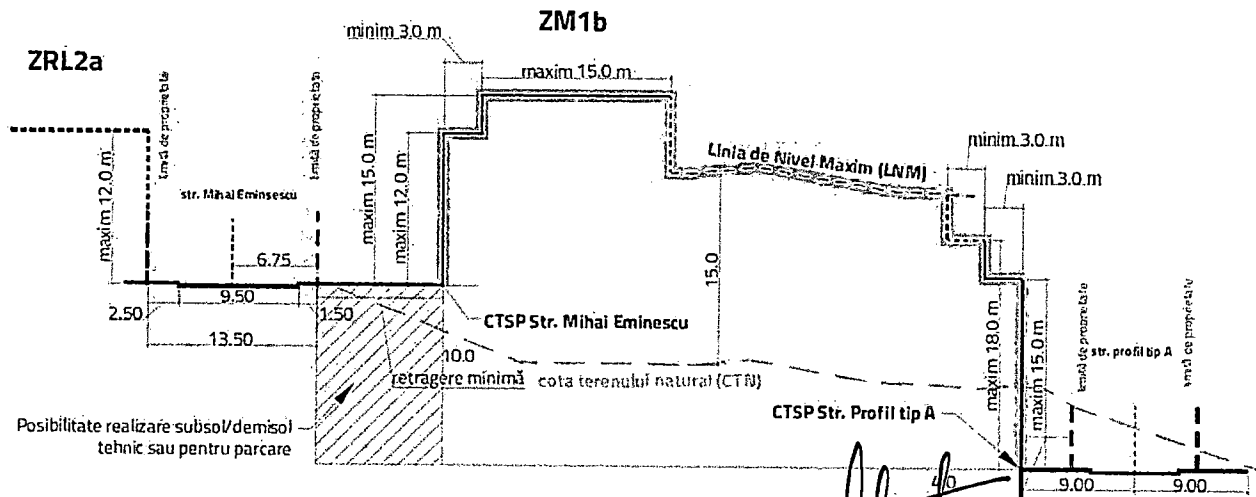
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

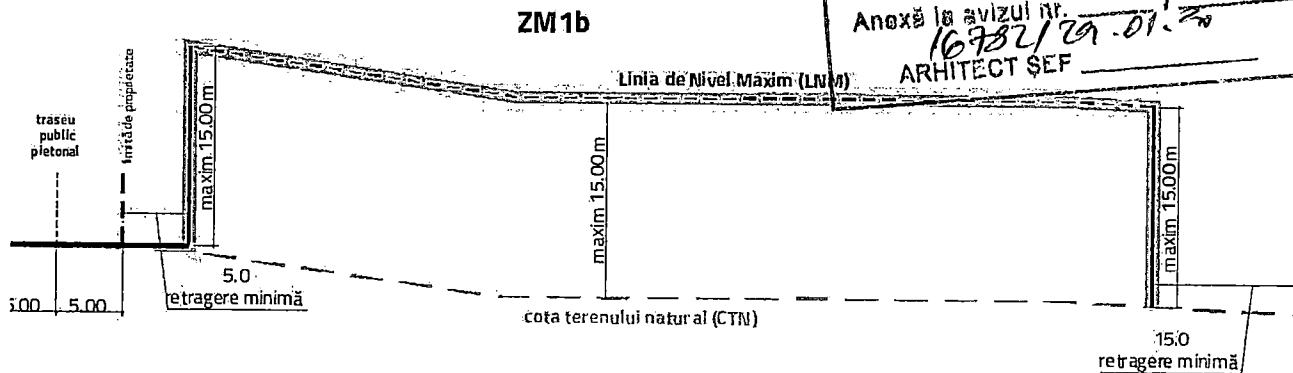
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Către strada Mihai Viteazu, sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT. Amprenta subsolului nu va depăși 75% din suprafața parcelei.

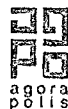


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția Vest - Est, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1500mp și 1999,99mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

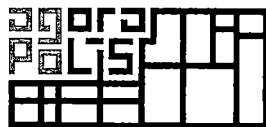
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NECONȘTIINȚĂ
Anexă la avizul nr. 16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF



Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1500mp și 1999,99mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.

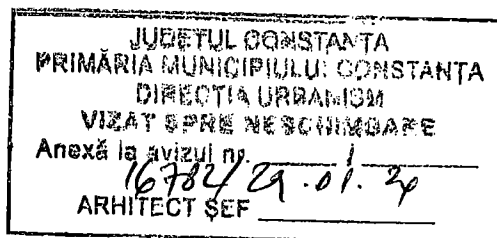
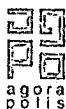
Pentru loturi cu suprafața de peste 2000 mp

Înălțimea maximă a frontului orientat către străzile Mihai Eminescu va fi de 12 metri. În cazul străzilor în pantă, înălțimea fațadei nu va depăși în niciun punct 12 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri, se permite o retragere de minim 3 metri și realizarea unui etaj suplimentar a cărui înălțime maximă nu va depăși 15 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă. Înălțimea maximă de 15 metri a etajului retras poate fi continuată în interiorul lotului pe o adâncime de maxim 15 metri, măsurați de la aliniere. După această distanță maximă, **construcția va coborî în trepte**, cu câte un nivel, **încadrându-se în orice punct, în profilul determinat de Linia de Nivel Maxim.**

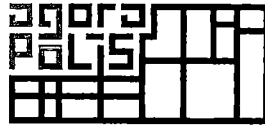
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 18 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada etajului retras. După înălțimea de 18 metri, **construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.** Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă și față de etajul anterior se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Prelungirea Bucovinei, respectiv către aleea pietonală dintre strada Mihai Eminescu și Strada Profil tip A, va fi de **18 metri**. Având în vedere topografia terenului, direcția favorabilă pentru realizarea construcțiilor terasate este Vest-Est.

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă și de Linia de Nivel Maxim. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1b este situată la 18 metri față de CTN existent, în situația loturilor cu suprafața mai mare de 2000mp.**



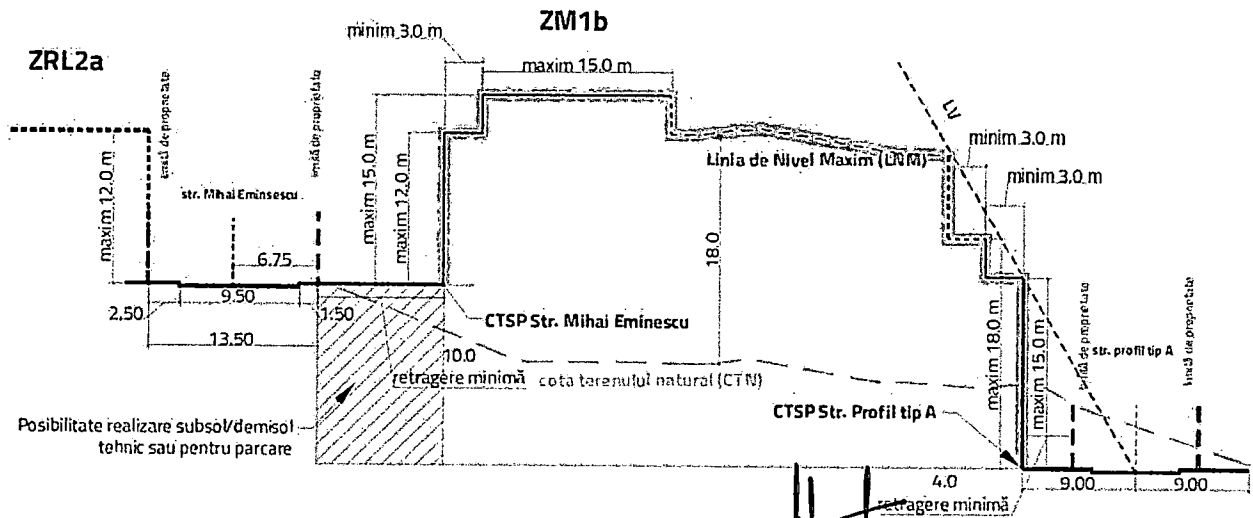
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

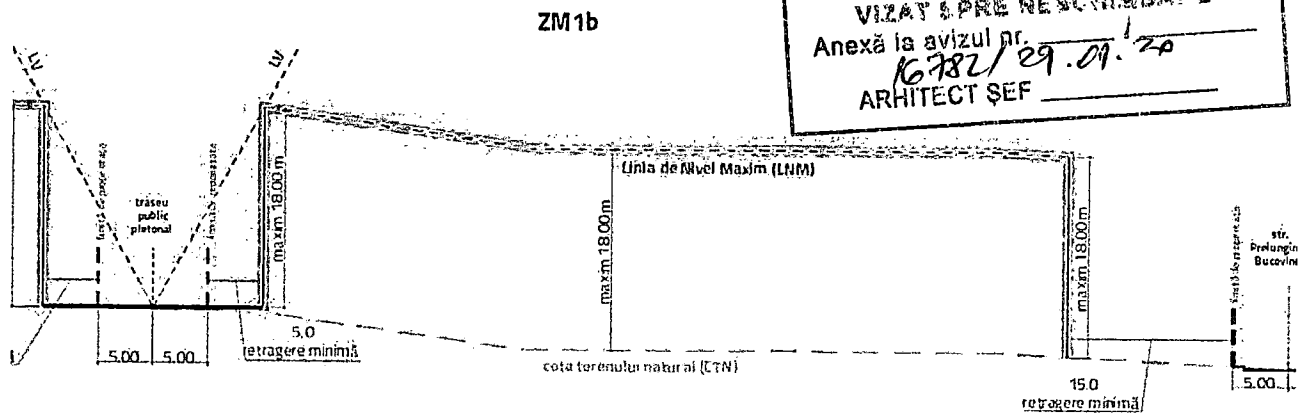
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Către strada Mihai Viteazu, sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT. Amprenta subsolului nu va depăși 75% din suprafața parcelei.

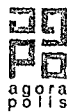


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția Vest - Est, în situația loturilor cu suprafața mai mare de 2000mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

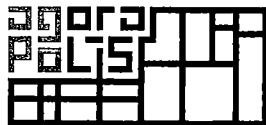
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-NECENZADATE
Anexă la avizul nr. 16782/29.09.20
ARHITECT ȘEF



Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între străzile Mihai Eminescu și Strada profil tip A, zona ZM1b, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafața mai mare de 2000mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

În toate situațiile:

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.

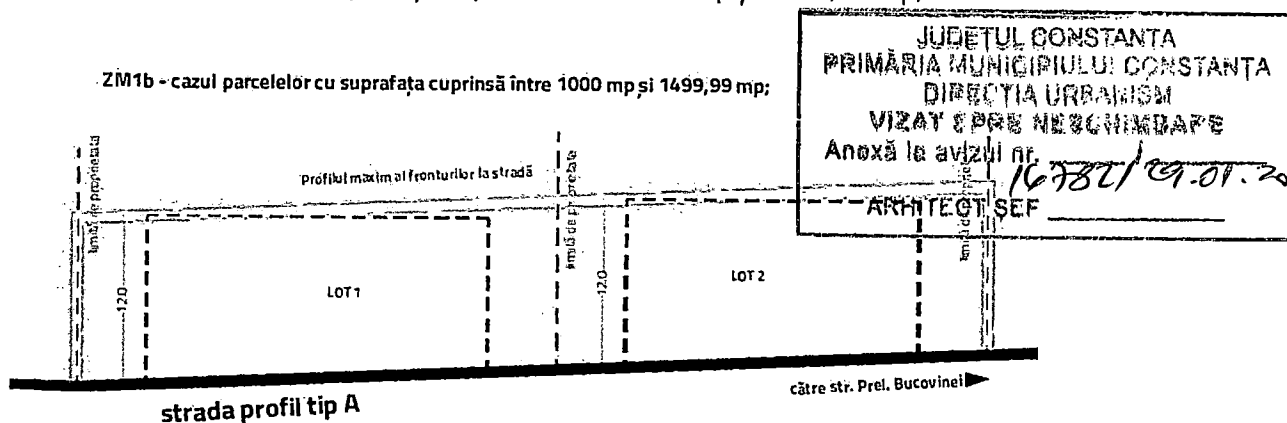
În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

În situația în care se va realiza un tronson continuu între alinierea de la străzile Mihai Eminescu și strada profil tip A, racordarea înălțimilor celor două fronturi se va face scăzând/crescând cu câte un nivel (nu mai mult de un nivel o dată), retras față de nivelul anterior cu minim 3 metri.

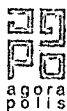
De-a lungul străzii propuse profil tip A, având în vedere faptul că există o diferență de nivel de aproximativ 3 metri între punctul cu cota cea mai joasă și cel cu cota cea mai ridicată, înălțimea fațadei de la stradă nu va depăși înălțimea maximă admisă în funcție de suprafața parcelei în niciun punct, măsurată de la CTSP pentru fiecare parcelă și cel mai înalt punct al fațadei. În situația în care există o diferență de nivel suficientă între colțurile lotului situate pe aliniament, se permite realizarea unui profil terasat la stradă.

Înălțimea maximă admisă la strada profil tip A, în funcție de suprafața parcelei este după cum urmează:

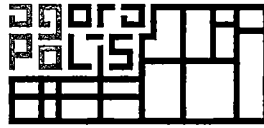
- 12 metri, pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp;



Silueta Fronturilor posibile pe strada profil tip A - situația parcelelor cu suprafața între 1000 mp și 1499,99 mp

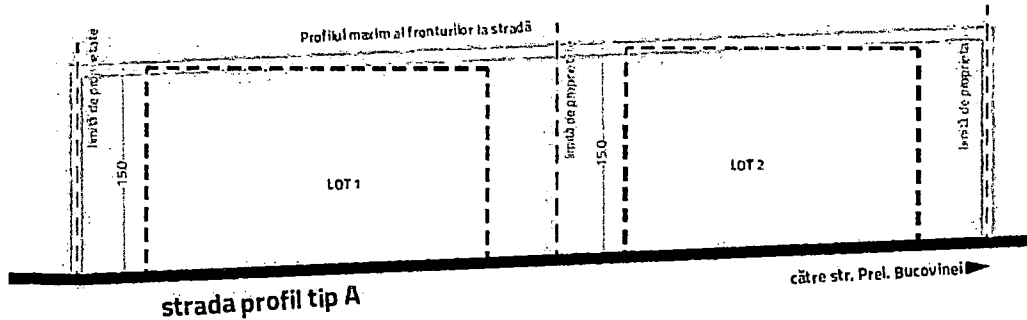


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 15 metri, pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp;
ZM1b - cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 1500 mp;



Silueta Fronturilor posibile pe strada profil tip A - situația parcelelor cu suprafața mai mare de 1500 mp

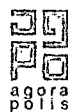
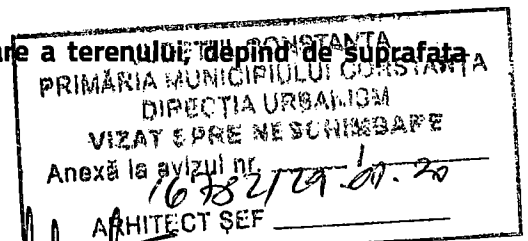
ZM1c:

Înălțimea maximă, asemeni posibilităților de ocupare și utilizare a terenului, depinde de suprafața terenului pe care se realizează investiția.

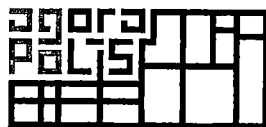
Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 999,99 mp

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 9 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. Înălțimea de 9 metri a frontului la stradă se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După cei 10 metri construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 9 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 9 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

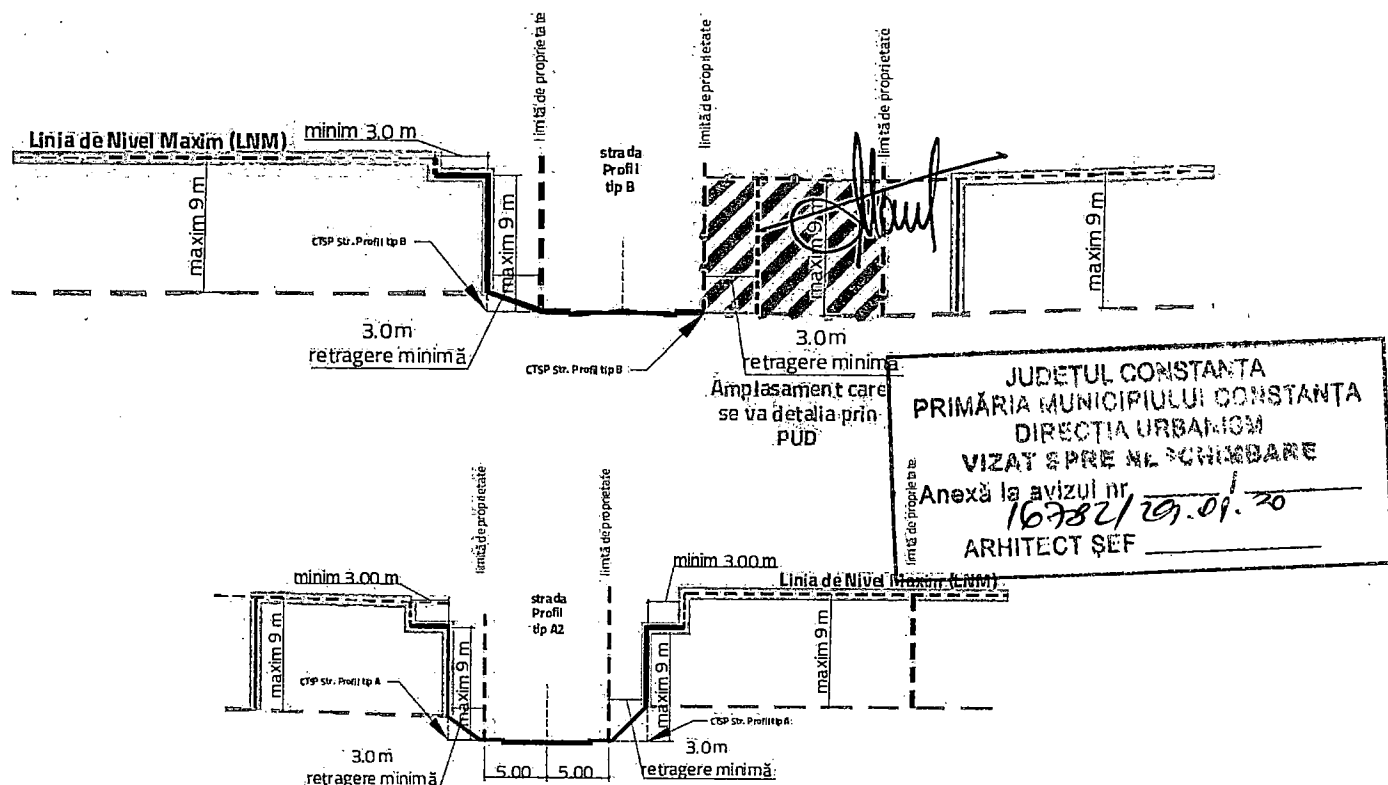


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsoanel de stradă orientat vest-est) va fi de 9 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 9 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

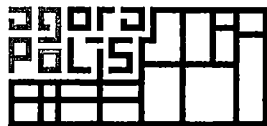
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 9 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 9 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.



Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A2 și strada profil tip B, zona ZM1c, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 500 și 999,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

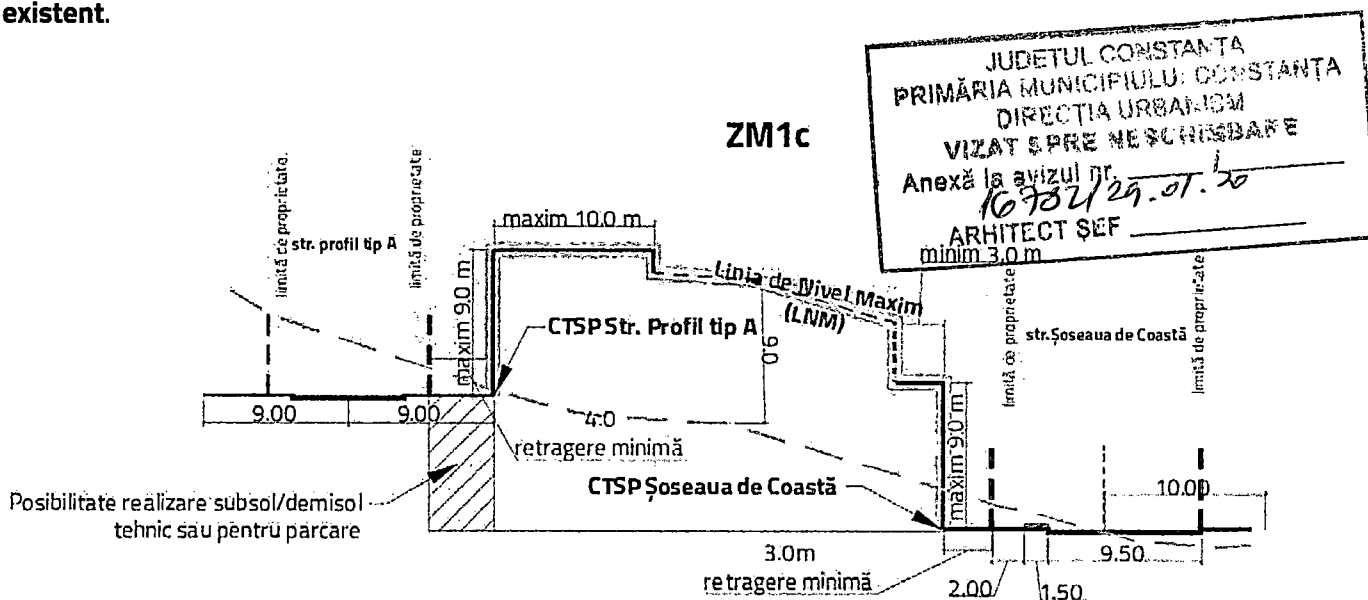


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 999,99 mp este situată la 9 metri față de CTN existent.**

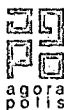


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A și Șoseaua de Coastă în zona ZM1c, pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 500 și 999,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

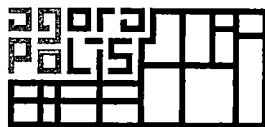
Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. Înălțimea de 12 metri a frontului la stradă se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După cei 10 metri **construcția** se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



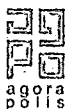
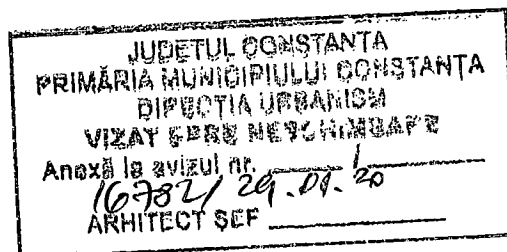
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsonul de stradă orientat vest-est) **va fi de 12 metri**. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

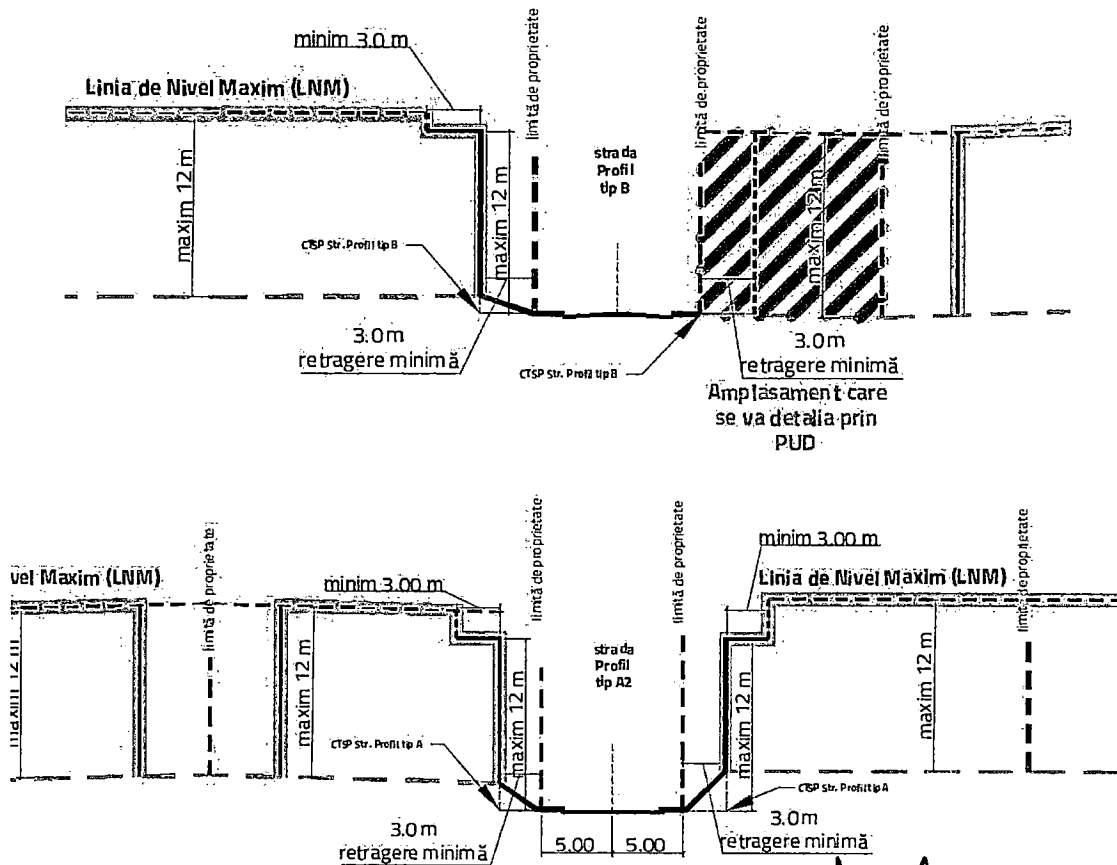
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

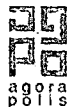
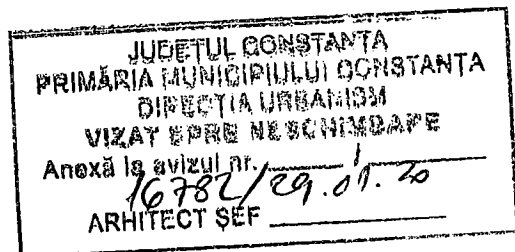


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

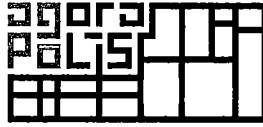


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A2 și strada profil tip B, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1000 și 1499,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

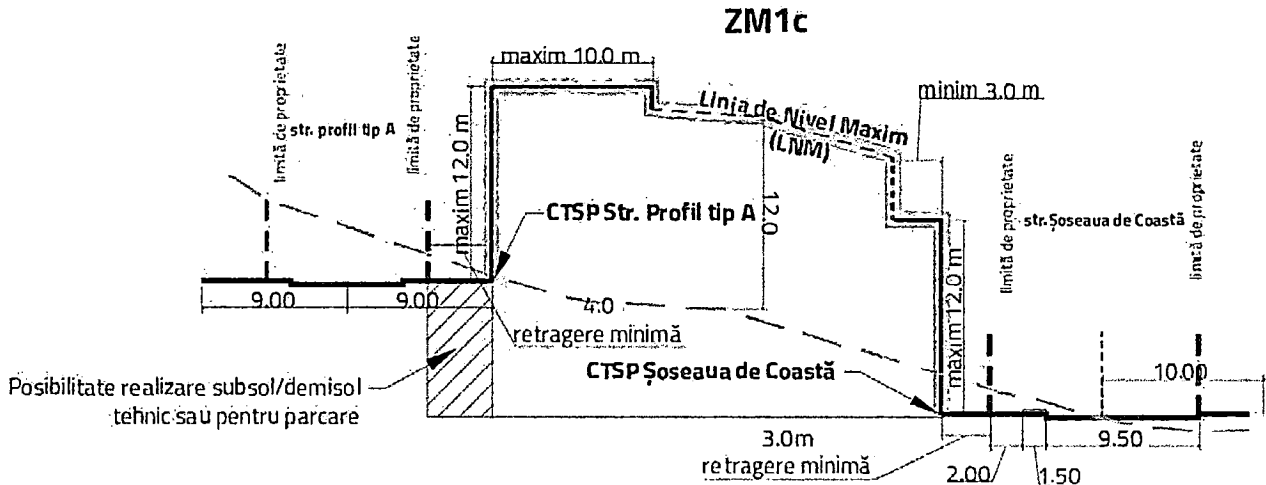
În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp este situată la 12 metri față de CTN existent.**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



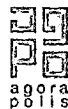
Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A și Șoseaua de Coastă, zona ZM1c, pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1000 și 1499,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil) a anvelopantei construcțiilor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NECHINĂDARE
Anexă la avizul nr. 16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF

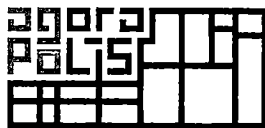
Pentru loturi cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. Înălțimea de 15 metri a frontului la stradă se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După cei 10 metri **construcția** se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

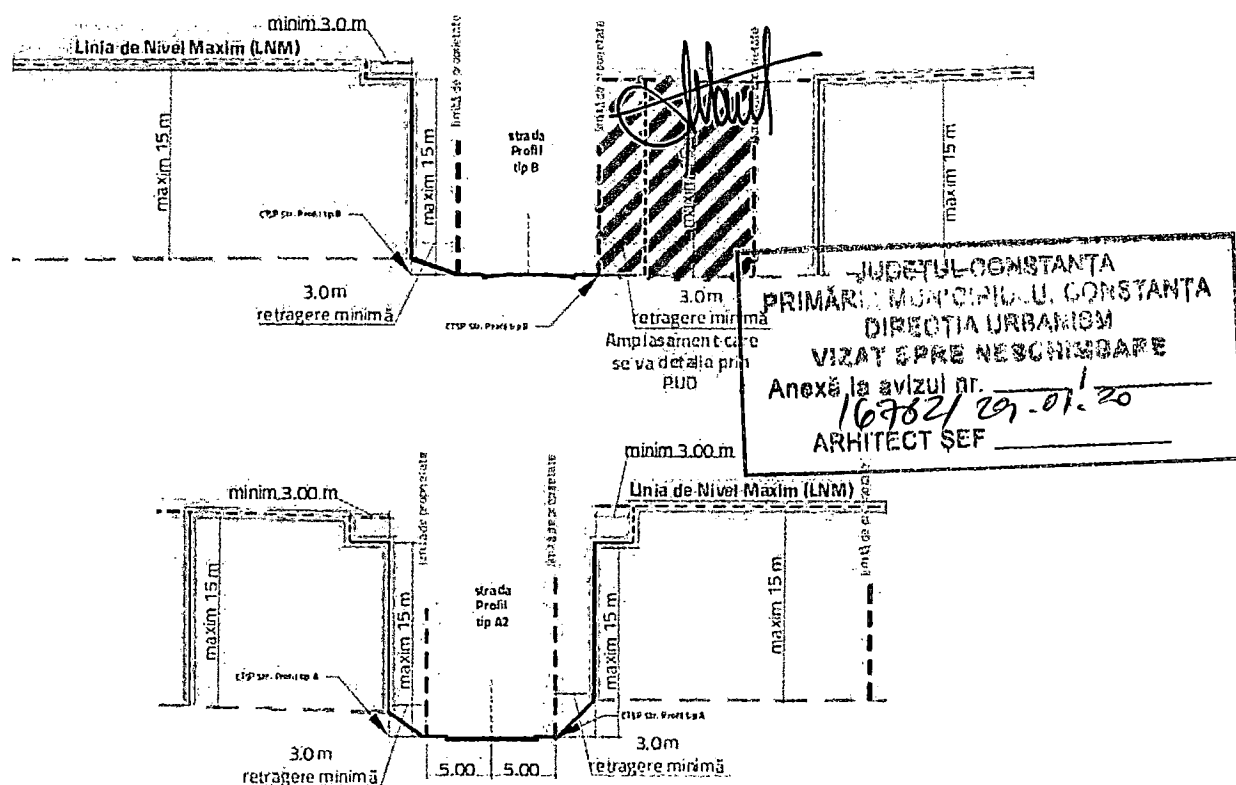


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsoanel de stradă orientat vest-est) va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

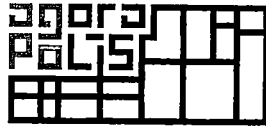
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.



Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A2 și strada profil tip B, zona ZM1c, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1500 și 1999,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

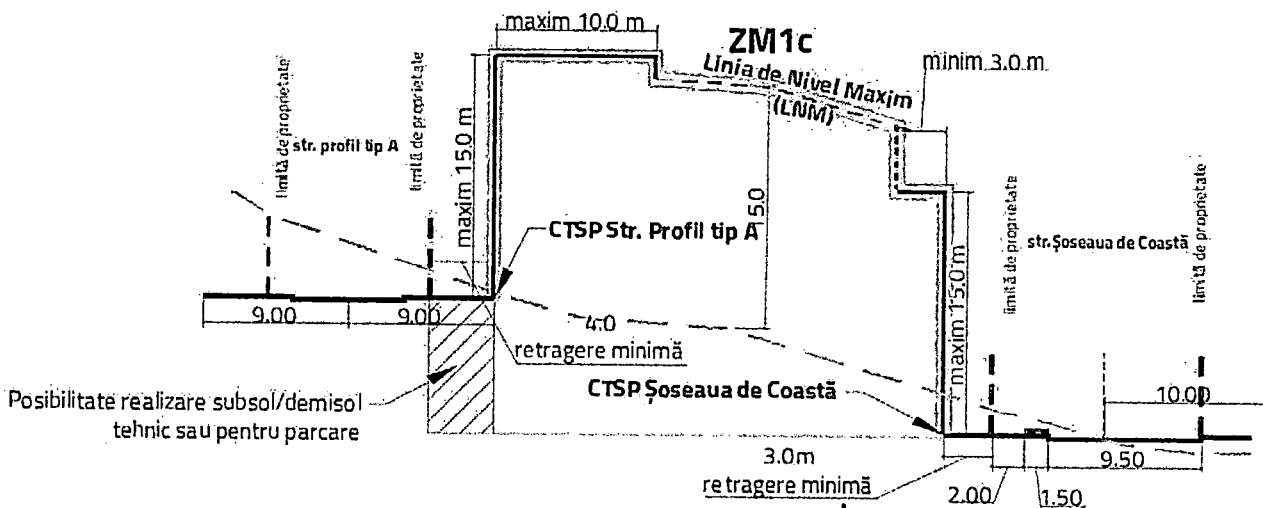


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

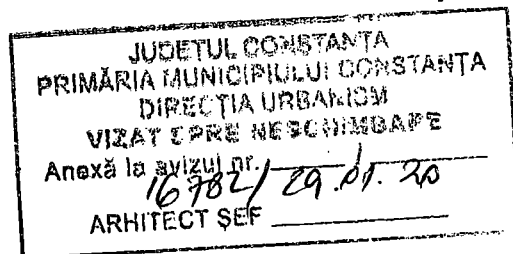
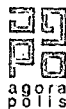
În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp este situată la 15 metri față de CTN existent.**



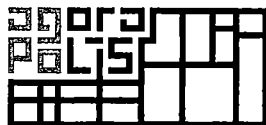
Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A și Șoseaua de Coastă, zona ZM1c, pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1500 și 1999,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

Pentru loturi cu suprafața mai mare de 2000 mp sau care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 18 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă etajului retras și care se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. După înălțimea de 18 metri, **construcția** se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime **se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

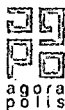
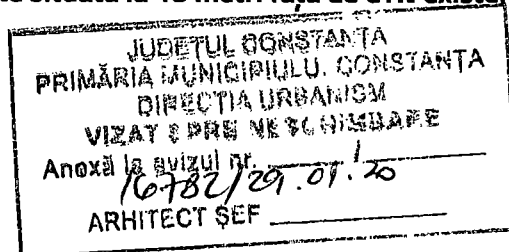
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

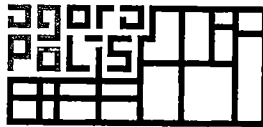
Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim. Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de stradă se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsonul de stradă orientat vest-est) va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

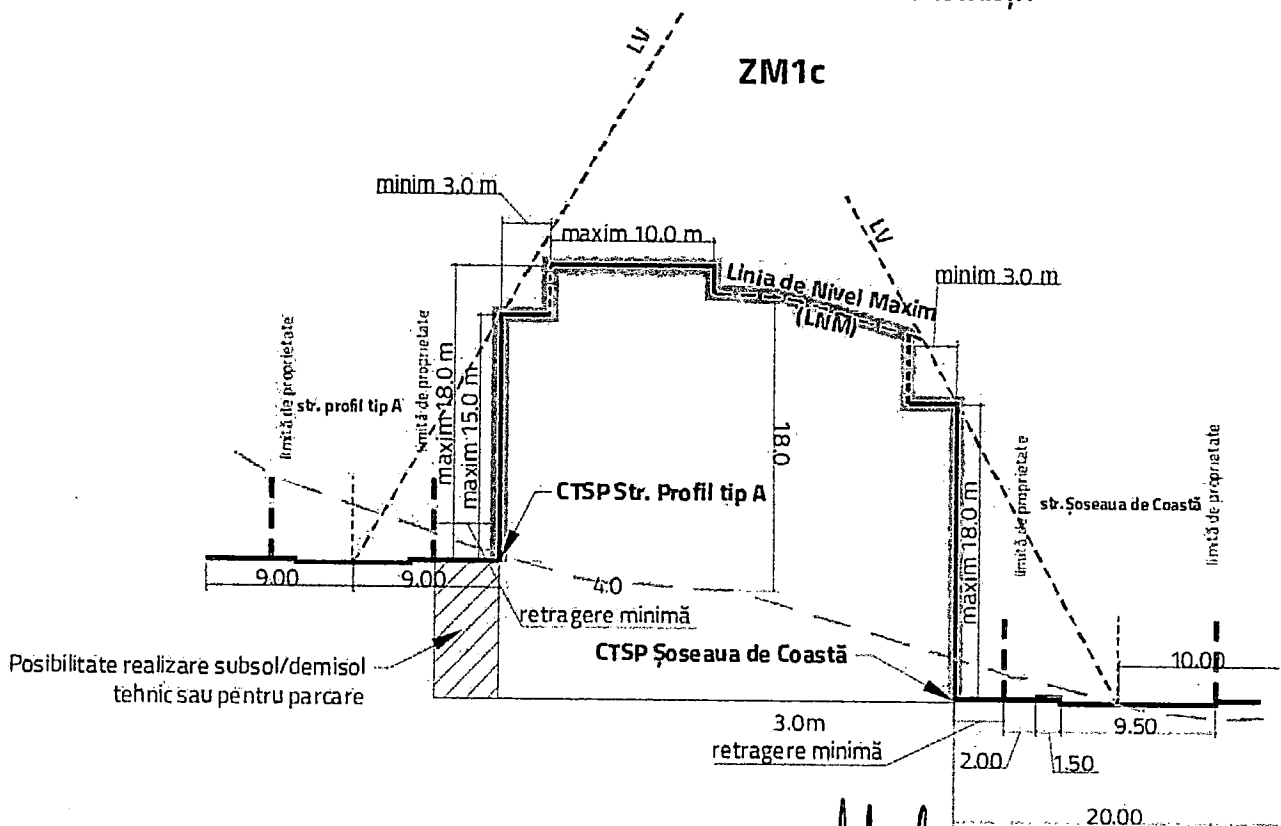
Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. **Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 2000 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor este situată la 18 metri față de CTN existent.**





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

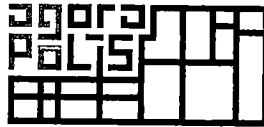


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A și Șoseaua de Coastă în zona ZM1c, pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 2000 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)

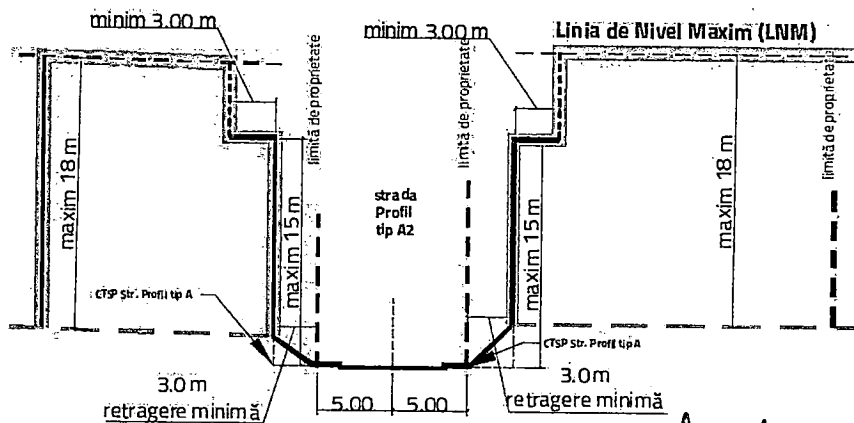
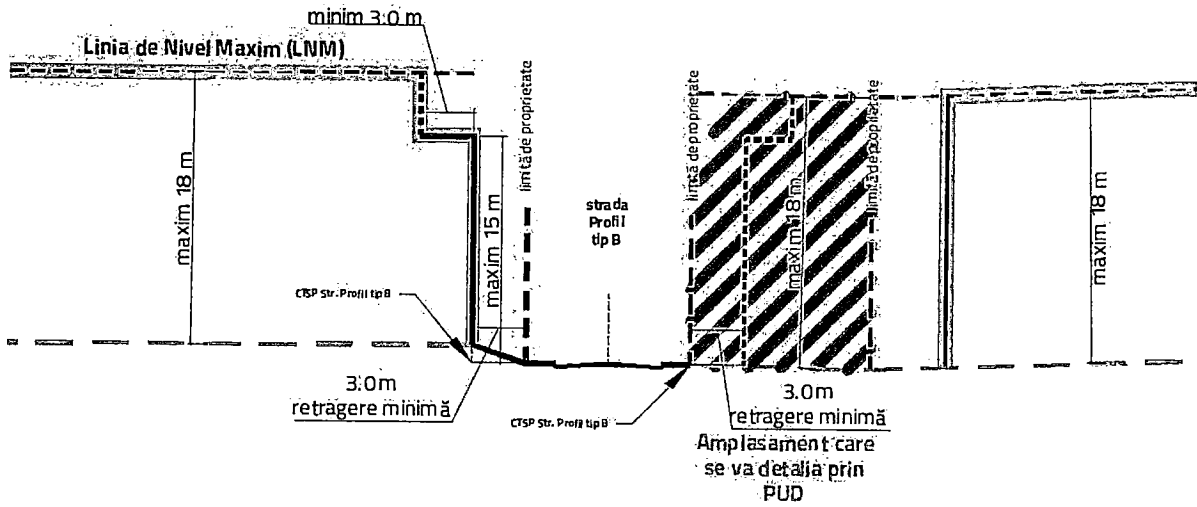
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE NE ÎNCHESARE
Anexă la avizul nr. 10782/29.01.20
ARHITECT ȘEF



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

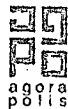


Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Strada profil tip A2 și strada profil tip A2, pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 2000 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al dezvoltării construcțiilor).

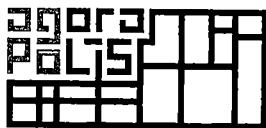
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NECHESARE
Anexă la avizul nr. 16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF

În toate situațiile

Către strada profil tip A (situat la vest de zona ZM1c), sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA**

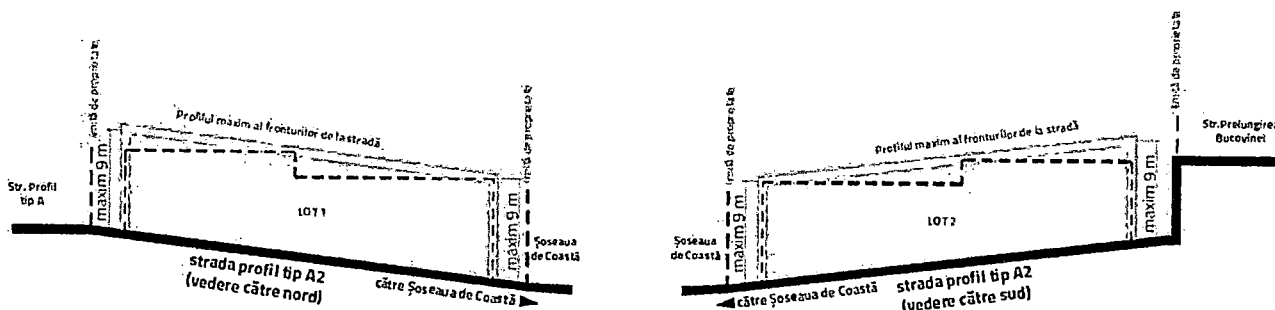
În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.

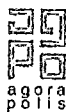
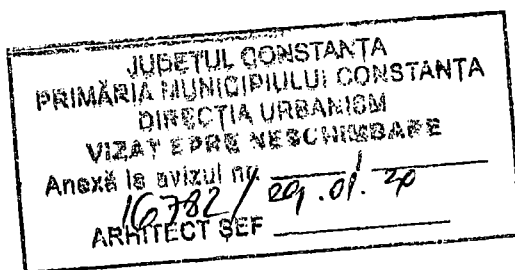
De-a lungul străzilor propuse profil tip A și profil tip A2, având în vedere faptul că există o diferență de nivel de aproximativ 3 metri între punctul cu cota cea mai joasă și cel cu cota cea mai ridicată, înălțimea fațadei de la stradă nu va depăși înălțimea maximă admisă în funcție de suprafața parcelei în niciun punct, măsurați de la CTSP pentru fiecare parcelă și cel mai înalt punct al fațadei. În situația în care există o diferență de nivel suficientă între colțurile lotului situate pe aliniament, se permite realizarea unui profil terasat la stradă.

Înălțimea maximă admisă la strada profil tip A, în funcție de suprafața parcelei este după cum urmează:

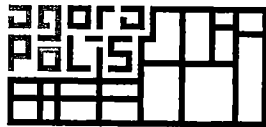
- 9 metri, pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 999,99 mp;



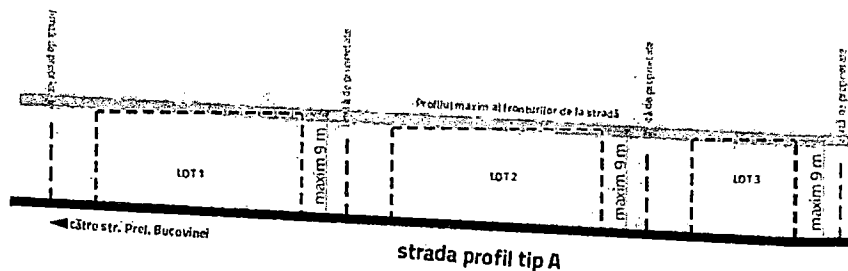
Silueta Fronturilor pe strada profil tip A2 pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 500 și 999,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

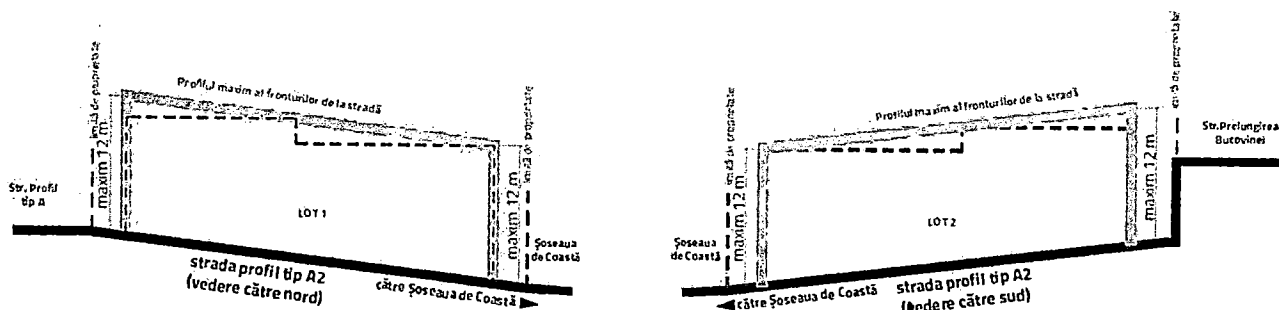


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

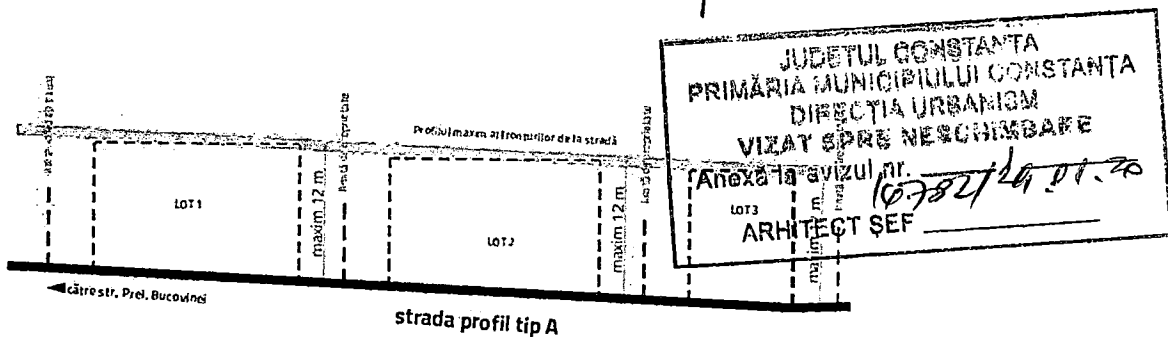


Silueta Fronturilor pe strada profil tip A pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 500 și 999,99 mp mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)

- 12 metri, pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp;



Silueta Fronturilor pe strada profil tip A2 pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1000 și 1499,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 10782/29.01.20
ARHITECT ȘEF

Silueta Fronturilor pe strada profil tip A pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe cuprinse între 1000 și 1499,99 mp (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



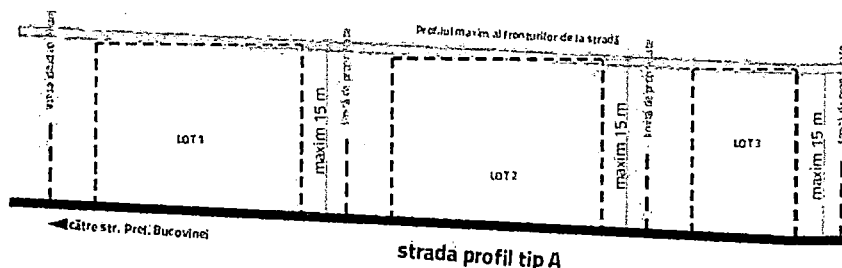
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



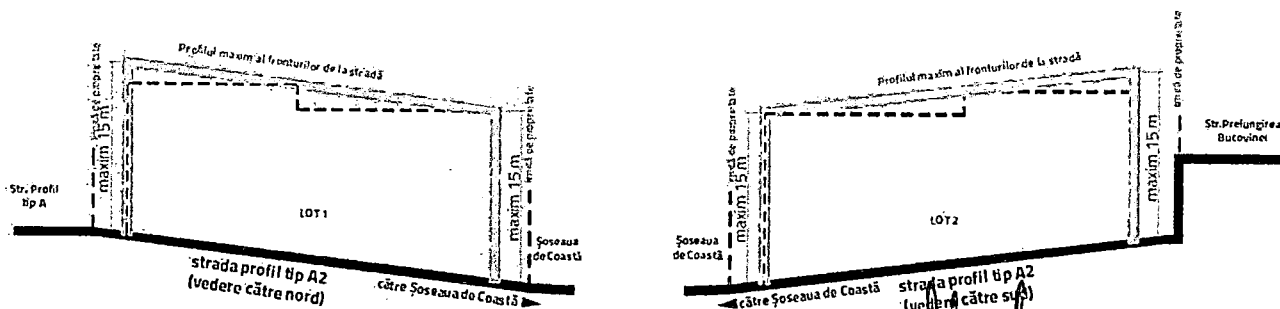
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

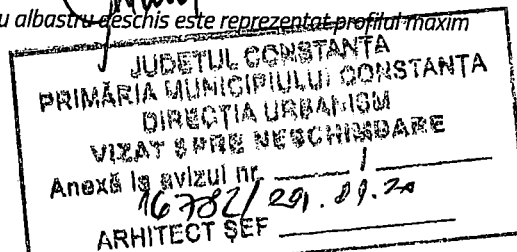
- 15 metri, pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor



Silueta Fronturilor pe strada profil tip A pe direcția nord-sud, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 1500 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



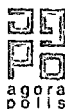
Silueta Fronturilor pe strada profil tip A2 pe direcția vest-est, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 1500 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



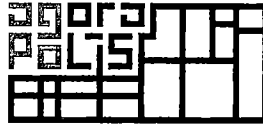
ZL2m:

Construcțiile nu vor depăși 20 metri în niciun punct al acestora, măsurați de la cota terenului natural și până la cel mai înalt punct al acestora.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri și un regim de înălțime maxim. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, înălțimea maximă



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

a construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

Înălțimea maximă a frontului orientat către plajă va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului către plajă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la plajă. După înălțimea de 15 metri a frontului orientat către plajă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada orientată către plajă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

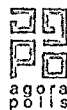
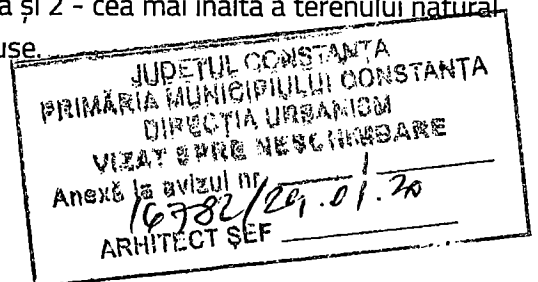
În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.

Înălțimea fronturilor orientate către strada Profil tip C și către traseul pietonal situat la nord de ZL2m se va încadra în proiecția profilului maxim al zonei ZL2m determinat:

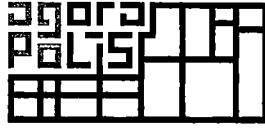
- la vest de înălțimea maximă la Șoseaua de Coastă,
- la est de înălțimea maximă a frontului către plajă,
- Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.

Sunt permise nivelurile subterane sau parțial subterane sub toată suprafața parcelei, exclusiv pentru realizarea parcajelor și a spațiilor tehnice aferente, în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează.

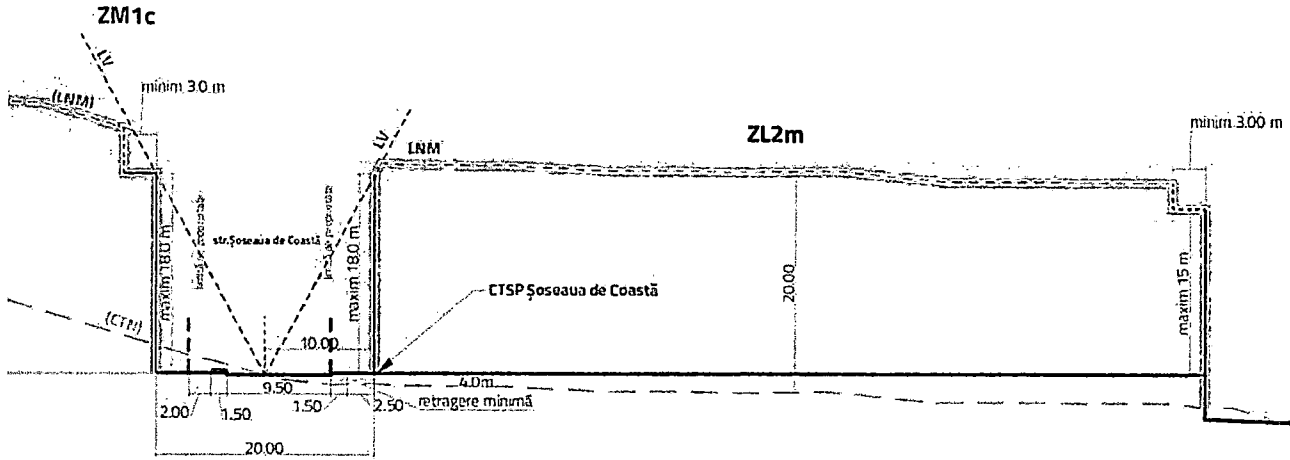
În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.



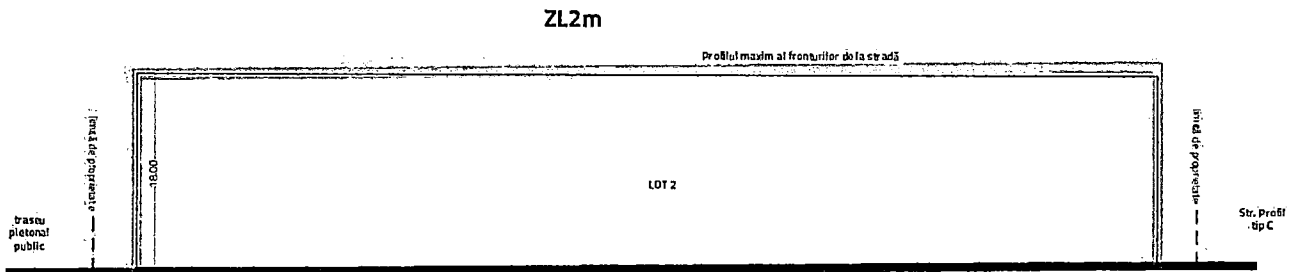
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA



Stabilirea retragerii și înălțimii maxime pe loturile între Șoseaua de Coastă și plajă, zona ZL2m, pe direcția est-vest (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al anvelopantei construcțiilor)



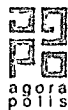
Șoseaua de Coastă (vedere către est)

Silueta Fronturilor pe Șoseaua de Coastă, vedere către est (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)

ZRB3m :

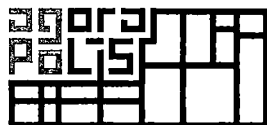
Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8 metri, măsurați de la nivelul CTSP și până la cornișă sau atic. Se permite amplasarea unor elemente de signalistică, identitate, totem, steaguri, a căror înălțime nu va depăși 5 metri, măsurați de la nivelul CTSP.

Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Șoseaua de Coastă va fi de 8 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF _____

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

stradă. După înălțimea de 8 metri a frontului la stradă, înălțimea maximă a construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

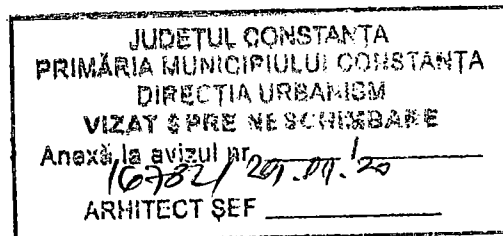
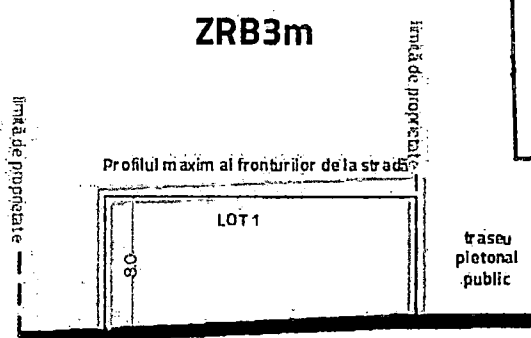
Înălțimea maximă a frontului orientat către plajă va fi de 8 metri. Înălțimea maximă a frontului către plajă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la plajă.

În interiorul parcelei, construcțiile se vor încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. Linia de Nivel Maxim pentru UTR ZRB3m este situată la 8 metri față de CTN existent.

Înălțimea fronturilor orientate către traseul pietonal situat la sud și către limita de proprietate nordică se va încadra în proiecția profilului maxim al UTR ZRB3m determinat:

- la vest de înălțimea maximă la Șoseaua de Coastă,
- la est de înălțimea maximă a frontului către plajă,
- Linia de Nivel Maxim pentru UTR ZRB3m este situată la 8 metri față de CTN existent.

În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.



Silueta Fronturilor pe Șoseaua de Coastă, vedere către est (cu albastru deschis este reprezentat profilul maxim posibil al fațadei de la stradă)



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZM1a, ZM1b, ZM1c:

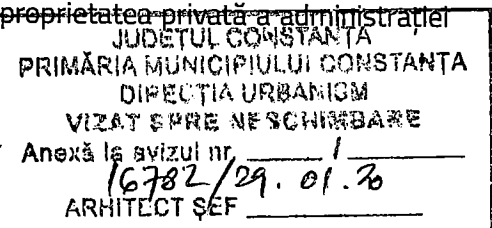
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- La nivelul etajelor inferioare (demisol, parter, etaj1), se vor realiza suprafețe translucide (vitrage) sau utilizarea unei arhitecturi permeabile care să permită o vizibilitate asupra falezei și mării în puncte cheie la nivelul ochiului;
- Arhitectura clădirilor se va realiza în sistem terasat, pentru a asigura unghi de vedere către mare și, de asemenea, crearea unui peisaj specific falezei înalte într-un mediu construit de calitate în concordanță cu mediul natural;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă);
- Fațadele se vor finisa utilizând culori precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu, în general în nuanțe pastelate, evitând culorile stridente.

Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur

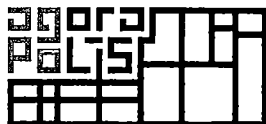
Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 1 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

În situația în care lotul cu nr cadastral 234336 (zona ZM1c) devine domeniu public sau intră în proprietatea privată a administrației locale (sau capătă caracter de spațiu public), fațada/fațadele sudice ale construcțiilor care se vor edifica pe lotul situat la nord de aceasta vor fi tratate ca fațade principale și vor fi interzise calcanele. În situația în care pe terenul situat la nord de lotul cu nr cad 234336 există construcții edificate la momentul trecerii în domeniul public sau în proprietatea privată a administrației



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



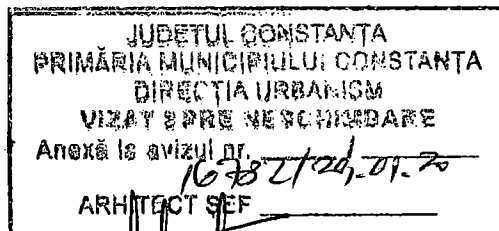
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

locale (sau capătă un caracter public) fațada/fațadele sudice ale acestora se vor trata arhitectural sau grafic astfel încât ele să contribuie vizual pozitiv la imaginea spațiului public (reconfigurări de fațadă, graffiti, ș.a.).

ZL2m:

- finisajele exterioare:
 - fațade ventilate, placări ceramice / aluminiu compozit;
 - placaje din piatră
 - tencuieli decorative alb sau culori deschise în nuanțe de crem, bej, ocru
- tâmplăria exterioară:
 - nuanțe de culoarea lemnului, lemn natural, PVC, aluminiu în nuanțe de gri sau culoarea lemnului;
- învelitoare:
 - terasă circulabilă
 - terase înverzite



ZRB3m:

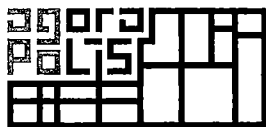
Se vor realiza construcții din structuri ușoare din lemn sau metal, cu fațadă deschisă și un **partiu plan deschis care să însumeze minim 70% din suprafața construită**. Pe timpul iernii, în cazul în care se vor desfășura activități, fațadele deschise se pot închide temporar cu panouri de sticlă mobile. De asemenea, în cazul sistării activității pe timp de iarnă acestea se vor închide spre conservare cu rulouri sau alte sisteme similare (având în vedere funcționarea sezonieră și necesitatea de protejare pe timpul iernii). Sistemele de închidere vor fi integrate în arhitectura construcțiilor astfel încât, pe timpul sezonului rece să nu redea o imagine părăsită, lipsită de activități și vor fi realizate din materiale finisate.

Se interzice închiderea structurilor cu plăci de OSB, PAL, MDF, gips carton, scânduri de lemn brut, panouri policarbonat ori alte asemenea.

În toate UTR-urile, sunt interzise construcțiile provizorii, cu excepția celor specifice organizărilor de șantier care sunt permise pe durata executării construcțiilor, doar după obținerea autorizației de construire a imobilelor.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

În toate UTR-urile și inclusiv pe domeniul public, se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, inclusiv în interiorul proprietăților private. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale, ale spațiilor pentru promovare turistică și ale agențiilor turistice.

Sunt permise totemurile sau panourile de informare turistică, ori a celor de promovarea a activităților turistice ori balneare pentru Municipiul Constanța.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

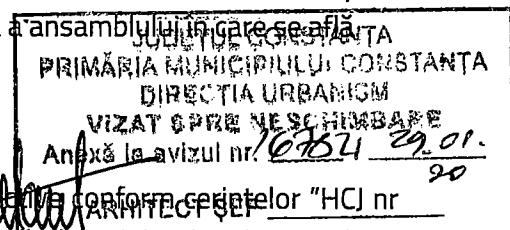
ZM1a, ZM1b, ZM1c, ZL2m, ZRB3m:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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 va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- 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

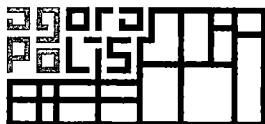
ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZM1a, ZM1b, ZM1c:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCJ nr 152/2013 privind aprobarea 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". Terasele necirculabile vor fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot;
- În cazul ZM1a minim 5% din suprafața parcelei să fie amenajată ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul impus prin HCJ 152/2013 să fie asigurat prin spații verzi amenajate pe fațade, terase sau jardiniere, conform recomandărilor cuprinse în HCJ 152/2017;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN 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;

ZM1b, ZM1c:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCJ nr 152/2013 privind aprobarea 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". Teraselor necirculabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot;

- În spațiile rămase libere între clădire și aliniamentul către străzile Prelungirea Bucovinei, Străzile Profil tip A, profil tip A2, profil tip B și Șoseaua de Coastă se vor planta arbori.

- Pentru ZM1b și ZM1c minim 25% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul a 40% din suprafața lotului se va amenaja ca terase verzi, fațade verzi, în jardiniere etc. În zonele non-aedificandi, cu excepția acceselor și circulațiilor necesare funcțiunii, terenul se va înierba și planta.

- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;

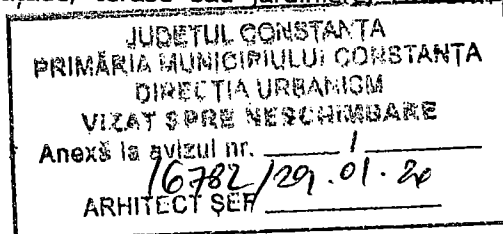
- Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice și ale orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;

- 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;

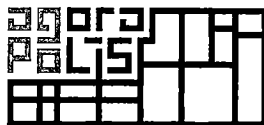
- Pe strada tip D - Șoseaua de Coastă, în cazul dispunerii construcțiilor la 3 metri față de aliniament, spațiul liber între construcție și aliniament nu se va împrejmuși și se va amenaja, în mod obligatoriu, ca circulație publică sau spațiu verde, iar accesul pietonilor către acesta nu va fi restricționat.

ZL2m:

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbuști, în procent de minim 5% din suprafața parcelei, iar restul până la echivalentul impus prin HCJ 152/2013 să fie asigurat prin spații verzi amenajate pe fațade, terase sau jardiniere, conform recomandărilor cuprinse în HCJ 152/2017;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

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;

ZRB3m :

Minim 40% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZM1a, ZM1b, ZM1c:

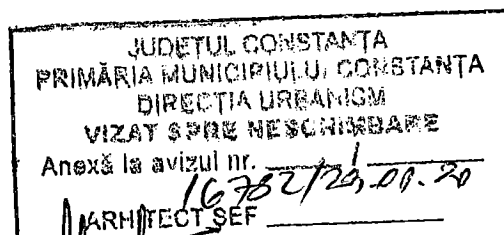
Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri către stradă, acestea vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 1,5 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Partea metalică nu va ocupa mai mult de 20% din suprafața elevației gardului. Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului. În această situație, înălțimea elementului vegetal nu va depăși o înălțime de 1,8 metri, măsurați de la cota trotuarului public adiacent. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliplan etc.);

Limitele laterale, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea de 2 metri.

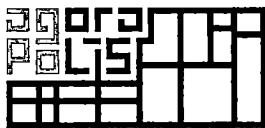
ZL2m:

În cazul dezmembrării și a generării de limite laterale și posterioare, acestea vor avea înălțimea maximă de 2 metri și vor fi opace.

Împrejmuirile la aliniamentele sudic și nordic, adiacente promenadei pietonale și străzii profil C, vor fi dublate către exteriorul proprietății de plantații de arbuști ornamentali. Arbuștii se vor amplasa pe domeniul public și for face parte din amenajarea promenadei și a străzii profil tip C.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ZRB3m:

Nu se vor realiza împrejuriri.

Exemple pentru realizarea împrejuririlor, în cazul tuturor UTR-urilor:

Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonimus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate.

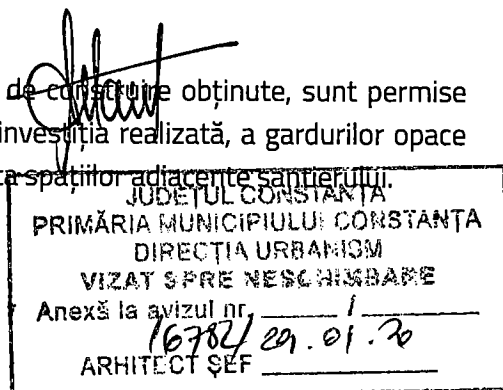
Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi



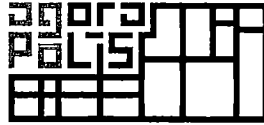
Exemple de împrejuriri dublate de arbuști verzi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construcție obținute, sunt permise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

În situația loturilor afectate de lucrările necesare pentru infrastructura de circulație și a sistemului structurilor de sprijin pentru sistematizarea verticală, suprafața de teren în proiecție orizontală se reduce cu o treime sau mai mult decât suprafața inițială a parcelei, atunci acestora li se va aplica în compensare un CUT suplimentar de 0,5 mp adc/mp teren și un POT suplimentar de 10% față de indicii subzonei în care se încadrează amplasamentul (*Exemplu: CUT inițial = 1,5, rezultă un CUT = 2 / POT inițial = 35%, rezultă un POT = 45%*).

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZM1a

POT max = 75%

ZM1b

- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp, **POT max = 35%**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp, **POT max = 40%**
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp **POT max = 50%**

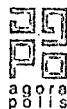
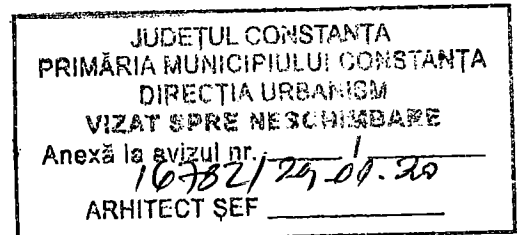
ZM1c

- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 999,99 mp, **POT max = 35%**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp, **POT max = 35%**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp, **POT max = 40%**
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp, **POT max = 50%**

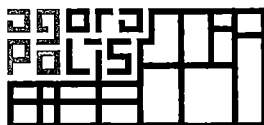
În situația în care se intenționează edificarea pe lotul cu nr cadastral 234336 în forma rezultată după sistematizarea circulațiilor POT-ul maxim admis este 40%

ZL2m

POT max = 55%



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZRB3m

POT max = 20%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp ADC /mp teren)

ZM1a-zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire izolat și regim de înălțime mediu și mare
CUT max = 3.6

ZM1b - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mic

ZM1b

- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp, **CUT max = 1,5**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp, **CUT max = 2**
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp **CUT max = 3**

În situația în care se intenționează edificarea pe lotul cu nr cadastral 234336 în forma rezultată după sistematizarea circulațiilor CUT-ul maxim admis este 1,2.

ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mic

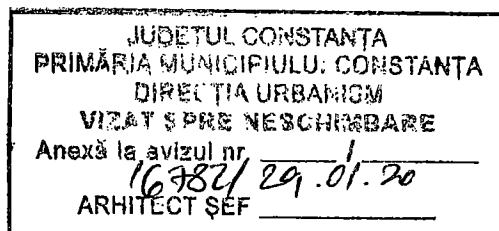
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 999,99 mp, **CUT max = 1,2**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 1499,99 mp, **CUT max = 1,5**
- pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1500 mp și 1999,99 mp, **CUT max = 2**
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp, **CUT max = 2,5**

ZL2m - zonă de locuințe individuale și colective mici, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

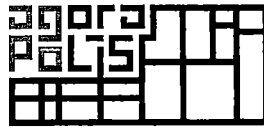
CUT max = 2,2

ZRB3m - zona dotărilor publice aferente zonei de plajă

CUT max = 0,4



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc 5 subzone funcționale, ce corespund unui număr de 5 unități teritoriale de referință ale căror prevederi sunt prezentate mai sus la capitolul III, punctul 1, după cum urmează:

ZM1a - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire izolat și regim de înălțime mare

POT max=75%

CUT max= 3,6

Hmax= jumătate din distanța dintre clădirile nou constituite și clădirile de pe frontul opus, dar nu mai mult de 25m;

Posibilitatea dispunerii pe aliniament în condițiile respectării Hmax;

Retrageri laterale de minimum 2 metri față de limita sudică și vestică;

ZM1b - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mare

POT max=50%

CUT max= 3

Hmax=18 m

Retrageri față de aliniament: minim 4 metri față de aliniamentul de pe strada profil tip A, minim 15 metri față de Prelungirea Bucovinei și minim 10 metri față de Eroilor și Mihai Eminescu.

Retrageri laterale de minimum 5m;

Retrageri posterioare de minimum 5m.

ZM1c - zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu

POT max=40%

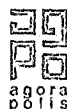
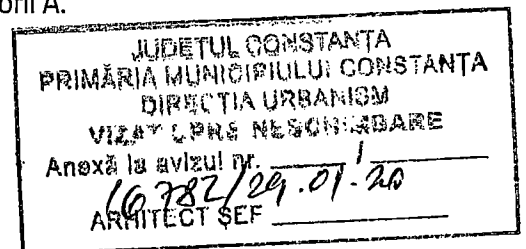
CUT max= 2,5

Hmax=18 m

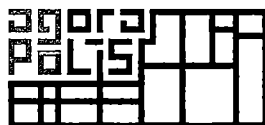
Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A.

Retrageri laterale de minim 5m;

Retrageri posterioare de minim 5m;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZRB3m - zona dotărilor publice aferente zonei de plajă

POT max = 20%

CUT max = 0,4

H max = 8 metri

Retrageri față de aliniament - 5 metri față de aliniamentul propus al Șoselei de Coastă, 5 metri față de linia de țărm (plajă), amplasare pe aliniamentul sudic, spre traseul pietonal propus către plajă.

Retragere laterală - 3 metri față de limita de proprietate din nord

Pe zona PUZ aprobat cu HCL 52/ 2016 și 352/2016, în urma operațiunilor de comasare a parcelelor într-o singură parcelă cele trei UTR-uri existente ZL1, ZL2 și ZL2, se propune a se comasa într-un singur UTR. Astfel, UTR-ul propus prevede condiții similare celor aprobate prin PUZ și va avea următoarele restricții:

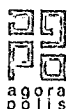
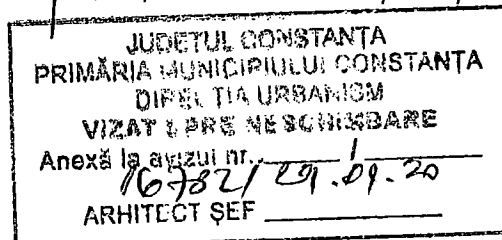
UTR ZL2m - zonă de locuințe individuale și colective mici, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

POT max=55%

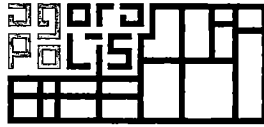
CUT max= 2,2

Hmax= 18 metri mășurați de la cota terenului de la aliniamentul tip C de pe Șoseaua de Coastă;

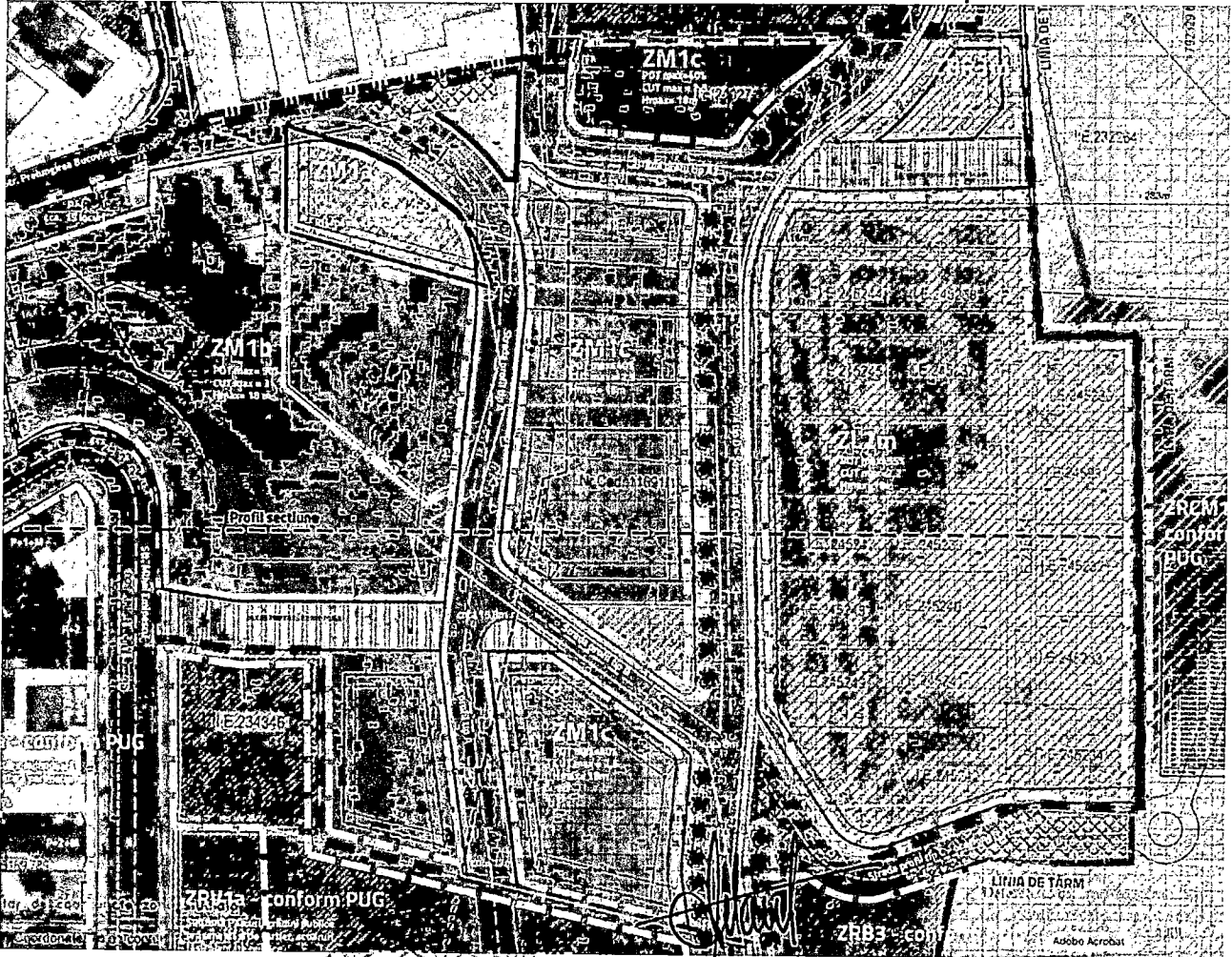
Retrageri față de aliniament: minim 3 metri față strada profil tip C și minim 4 metri față de Șoseaua de Coastă.



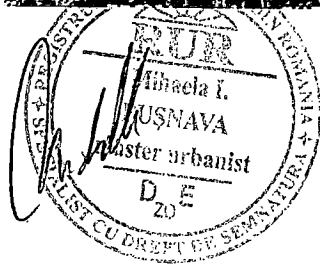
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

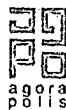


Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

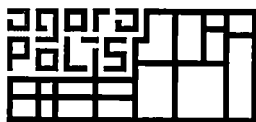


urb. Teodor Manea

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAY S PRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1678/29.09.20
ARHITECT ȘEF _____



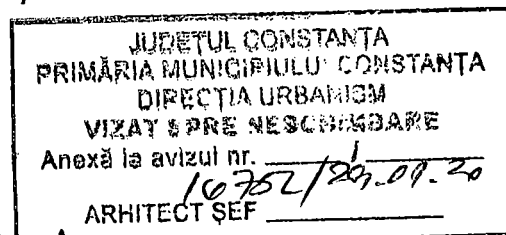
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR CONFORM

PROPUNERILOR PUZ



Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru realizarea investiției imobil cu funcțiune mixtă str. Prelungirea Bucovinei nr. 1G, Municipiul Constanța**

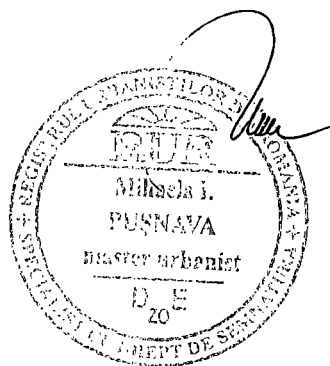
Amplasamentul: **STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **CHIMIȘLIU CONSTANTIN**

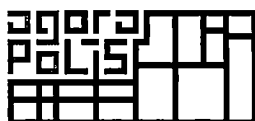
Contract nr.: **AP 14/31.10.2016**

Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



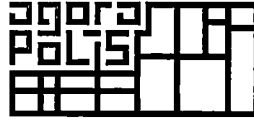
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 implementare
I. Transfer proprietăți private către Municipiul Constanța (proprietate publică a UAT Municipiul Constanța)	Asigurarea căilor de circulație publică în zona de studiu PUZ	Aprox 4730 mp cu o valoare între 350 - 390 euro/ mp conform <i>Grilei Notarilor Publici Constanța 2019</i> . Total între 1,65 mil euro și 1,85 mil euro. Valoare de investiție pentru Municipiul Constanța = 0 euro. (terenul va fi cedat către Municipiul Constanța)	Costurile de cedare sunt suportate de investitori, persoane fizice și juridice	<ul style="list-style-type: none">Dezmembrare loturi în vederea cedării pentru infrastructura de circulație;Intabulare loturi noi;Cedare terenuri către domeniul public prin aprobare HCL <i>[Signature]</i> Eșantion totală durată acțiune - 3 luni	nerealizat	Proprietarii de terenuri din zona de studiu și Municipiul Constanța
II: Realizare rețele edilitare:						

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEBCHIBDARE
Anexă la avizul nr. 16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF _____



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părțile responsabile implementare
apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri rețea canalizare, 800 apă, 800 rețea pluvială, două stații de pompare apă uzată menajeră și două stații de pompare apă pluvială la un cost estimativ de 160000 de Euro (200 Euro/ml)	RAJA + investitori privați	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietățile private; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 160000 de Euro (200 Euro/ml)	Engie + investitori privați	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare branșamente către proprietățile private; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	*fie de beneficiari direcți, fie de proprietarii rețele și de

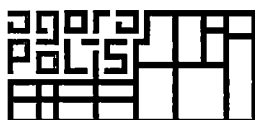


JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 1

16732/20.01.20
ARHITECT ȘEF

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



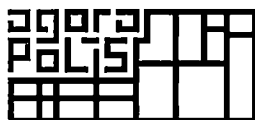
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 implementare
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate în zona de studiu PUZ	Aprox. 1 km de rețea de electricitate 0,4 kv, 1 km de rețea pentru iluminat stradal și două posturi de transformare 20/0,4 kv cu un cost estimativ de 150000 euro.	Electrica + investitori privați	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare bransamente către proprietățile private; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Telefonizare	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri rețea de fibră optică pentru telefonie și date - cost estimativ la un cost estimativ de 40000 de Euro (50 Euro/ml)	TELEKOM + investitori privați	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare bransamente către proprietățile private; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEVOCHIBARE
Anexă la avizul nr. 1
16782/29.01.20
ARHITECT ȘEF

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



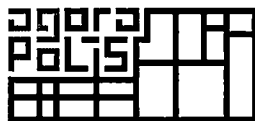
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 implementare
III. Realizare rețea infrastructură rutieră și stabilizare taluz	Realizarea căilor de circulație carosabilă și pietonală în zona de studiu PUZ și stabilizarea taluzului	aprox. 0,8 km de infrastructură rutieră și pietonală și o suprafață de 7000 mp, cu un cost estimativ de 0,9 mil euro conform standard de cost 2013 aplicabil DN-uri	Fonduri private și bugetul local al UAT Municipiului Constanța	<ul style="list-style-type: none">Realizare substructură de sprijin (ziduri de sprijin) și sistematizare verticală teren;Realizare parte carosabilă;Realizare trotuare pietonale;Amenajare spații verzi și căi de acces către loturi; Estimare totală durată acțiune - 18 luni (de la finalizare infrastructură edilitară)	nerealizat	Investitori privați și Municipiul Constanța, în funcție de disponibilitatea resurselor financiare de la momentul investiției
<p><i>Se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcție, mai puțin pentru împrejmuire, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructură rutieră care asigură accesul la acestea, împreună cu echiparea edilitară aferentă și lucrările de sistematizare și consolidare a falezei.</i></p>						



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REȘCINDARE
Anexă la avizul nr. 10782/29.01.20
ARHITECT ȘEF _____

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



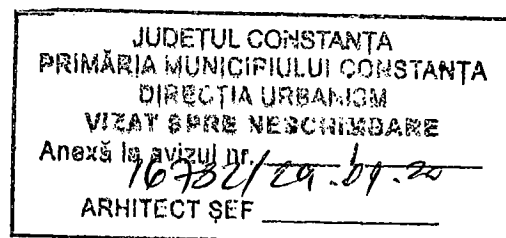
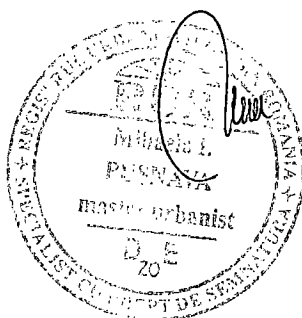
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ
STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etapă de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
IV. Realizare construcții	Construirea proprietăților private	<i>În funcție de soluțiile de proiectare - maximum construibil - aprox. 64000mp arie desfășurată construită - 32 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp</i>	Fonduri private, fonduri atrase structurale	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construire (6 luni proiectare, 18 luni execuție, 24 luni total - per investiție)	(autorizare edificare GEOMARCO cf. RLU HCL 352/2016), restul nerealizat	Proprietarii de terenuri din zona de studiu

Se condiționează recepția lucrărilor autorizate pe imobilele proprietate privată de realizarea recepției infrastructurii rutiere care asigură accesul la acestea, împreună cu bransamentele la utilități aferente

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ



ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ PENTRU TERENUL GEOMARCO (ZONA DE STUDIU)



ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ PENTRU ZONA DE STUDIU



Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform proiectului PUZ

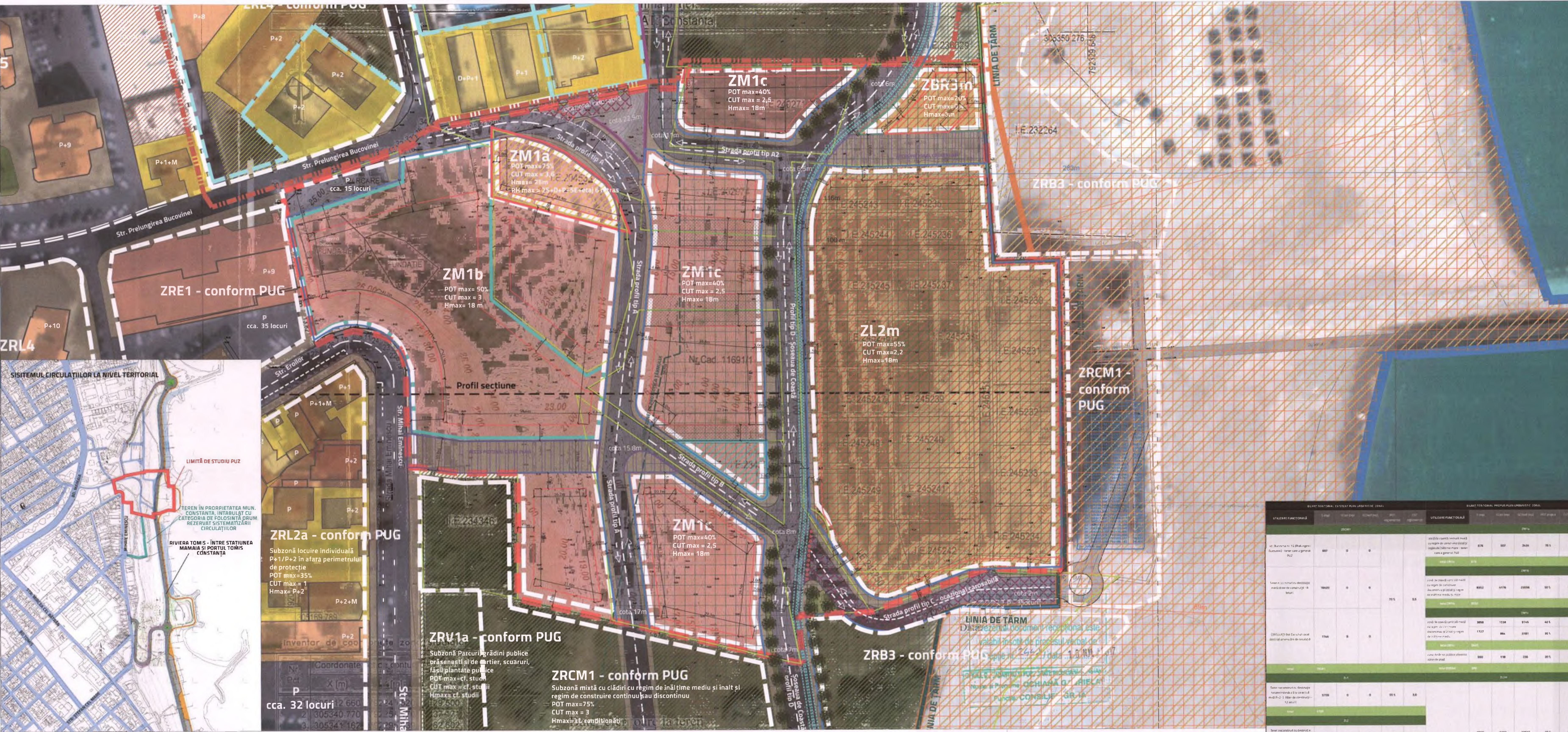
Acțiune	Denumire investiție	Evaluare estimativă	Sursa posibile finanțări	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	P&P responsabil implementare
I. Tranzacție proprietate privată către Municipiul Constanța	Acțiunea de vânzare a terenului public în zona de studiu PUZ	Aprox. 670 mpc cu valoarea între 350 - 390 mpc mp conform Ghidului de Prețuri Municipiul Constanța 2019. Total teren 1.05 mpc cu o valoare de 1.85 mii euro. Valoarea de investiție pentru Municipiul Constanța = 0 euro. Terenul va fi redat către Municipiul Constanța	Contract de vânzare în vederea edictării în vederea edictării de vânzare	Realizat	Proprietate de teren din zona de studiu și Municipiul Constanța	
II. Realizare rețea utilități:						
a25 - canal	Acțiunea de investiție în rețeaua de canalizare în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri rețea canalizare 800 acd, 800 rețea pluvială, două stații de pompare apă uzată menajeră și două stații de pompare apă pluvială în valoare estimativă de 160000 de Euro (1200 Euro/mp)	SAUA + investitori privați	Realizare proiect tehnic pentru rețea, implementare investiție în teren, Realizare birou de proiectare și proiectare proiectului privat. Estimare totală durată acțiune - 12 luni	realizat	
gaze	Acțiunea de investiție în rețeaua de gaze naturale în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri de rețea de gaze naturale de la stația de distribuție în valoare estimativă de 160000 de Euro (1200 Euro/mp)	Engie + investitori privați	Realizare proiect tehnic pentru rețea, implementare investiție în teren, Realizare birou de proiectare și proiectare proiectului privat. Estimare totală durată acțiune - 12 luni	realizat	
electrice	Acțiunea de investiție în rețeaua de electricitate în zona de studiu PUZ	Aprox. 1 km de rețea de electricitate DA, în rețea de distribuție în valoare estimativă de 200.000 de Euro (200.000 Euro/mp)	Electra + investitori privați	Realizare proiect tehnic pentru rețea, implementare investiție în teren, Realizare birou de proiectare și proiectare proiectului privat. Estimare totală durată acțiune - 12 luni	realizat	
telefoane	Acțiunea de investiție în rețeaua de telefonie în zona de studiu PUZ	Aprox. 800 metri rețea de telefonie în valoare estimativă de 400000 de Euro (500 Euro/mp)	TELEKOM + investitori privați	Realizare proiect tehnic pentru rețea, implementare investiție în teren, Realizare birou de proiectare și proiectare proiectului privat. Estimare totală durată acțiune - 12 luni	realizat	
III. Realizare rețea infrastructură verde și stabilizare taluză	Acțiunea de investiție în rețeaua de infrastructură verde și stabilizare taluză	aprox. 0,8 km de infrastructură verde și stabilizare taluză în valoare estimativă de 100 milioane Euro în un cost estimativ de 120 milioane Euro în un cost estimativ de 150 milioane Euro	Fonduri private și bugetul local al Municipiului Constanța	Realizare proiect tehnic pentru rețea, implementare investiție în teren, Realizare birou de proiectare și proiectare proiectului privat. Estimare totală durată acțiune - 12 luni	realizat	

Se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcții, mai puțin pentru Impugnarea, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura verde care asigură accesul la acestea, împreună cu echiparea edilitară aferentă și lucrările de sistemare și consolidare a fațetelor.

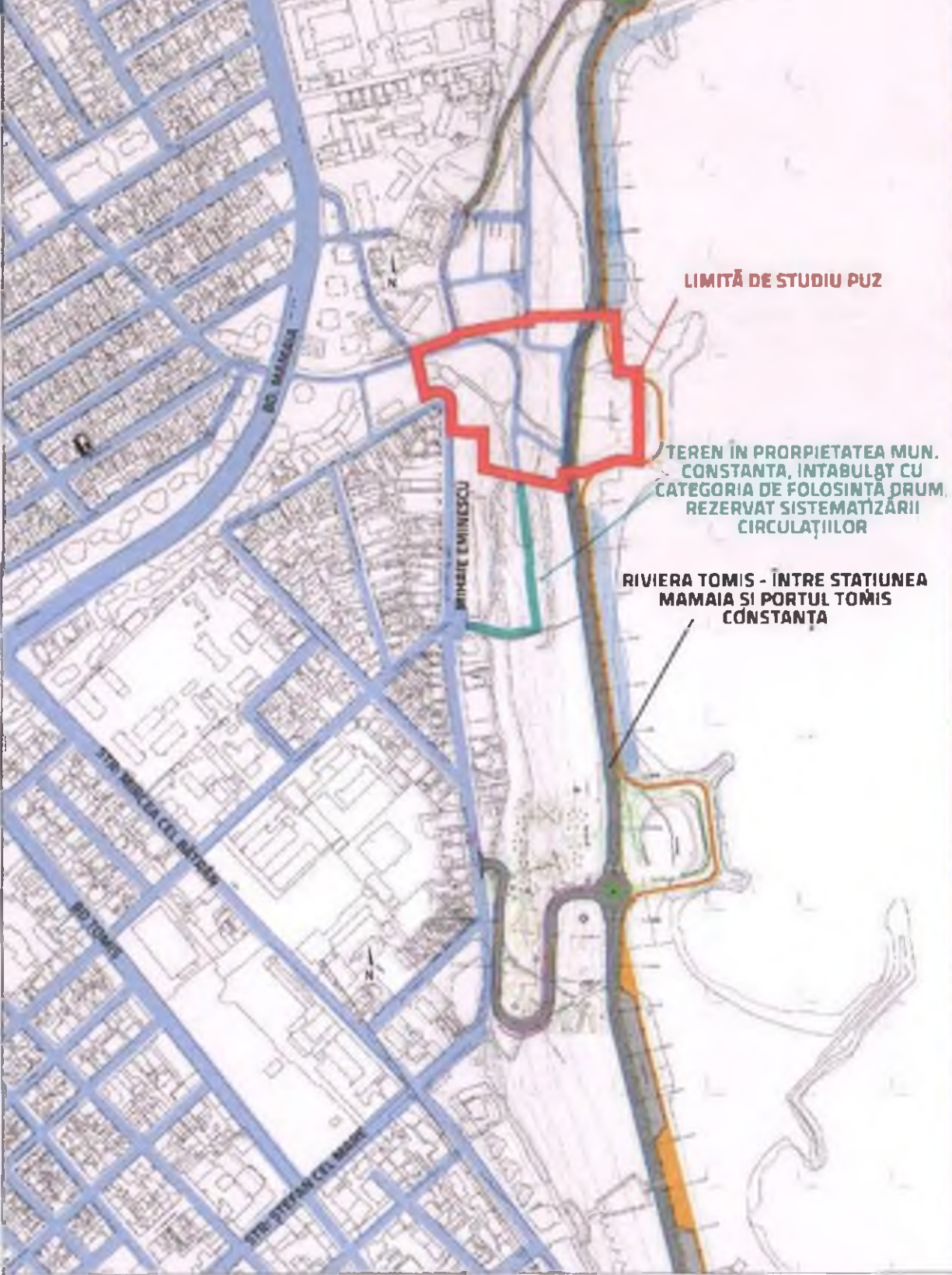
IV. Realizare construcții

Construcție	Descriere	Cost estimativ	Finanțare	Stadiul	Responsabil
Construcție rezidențială	Realizare construcții rezidențiale	12 milioane Euro	Fonduri private	Realizat	Investitor privat

Se condiționează realizarea lucrărilor autoritate de imobile proprietate privată de realizarea rețelei infrastructurii rutiere care asigură accesul la acestea.



SISTEMUL CIRCULAȚIILOR LA NIVEL TERITORIAL



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN INTERIORUL ZONEI DE STUDIU CONF. PUZ

ZL2m
Zona de locuințe individuale și colective mici, formând ansambluri preponderant rezidențiale situate în afara zonei protejate.
POT max=55%
CUT max = 2,2
Hmax = 18m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN AFARA ZONEI DE STUDIU

ZRCM1
Subzonă mixtă cu clădiri cu regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu.
POT max=75%
CUT max = 3
Hmax= cf. condiționări

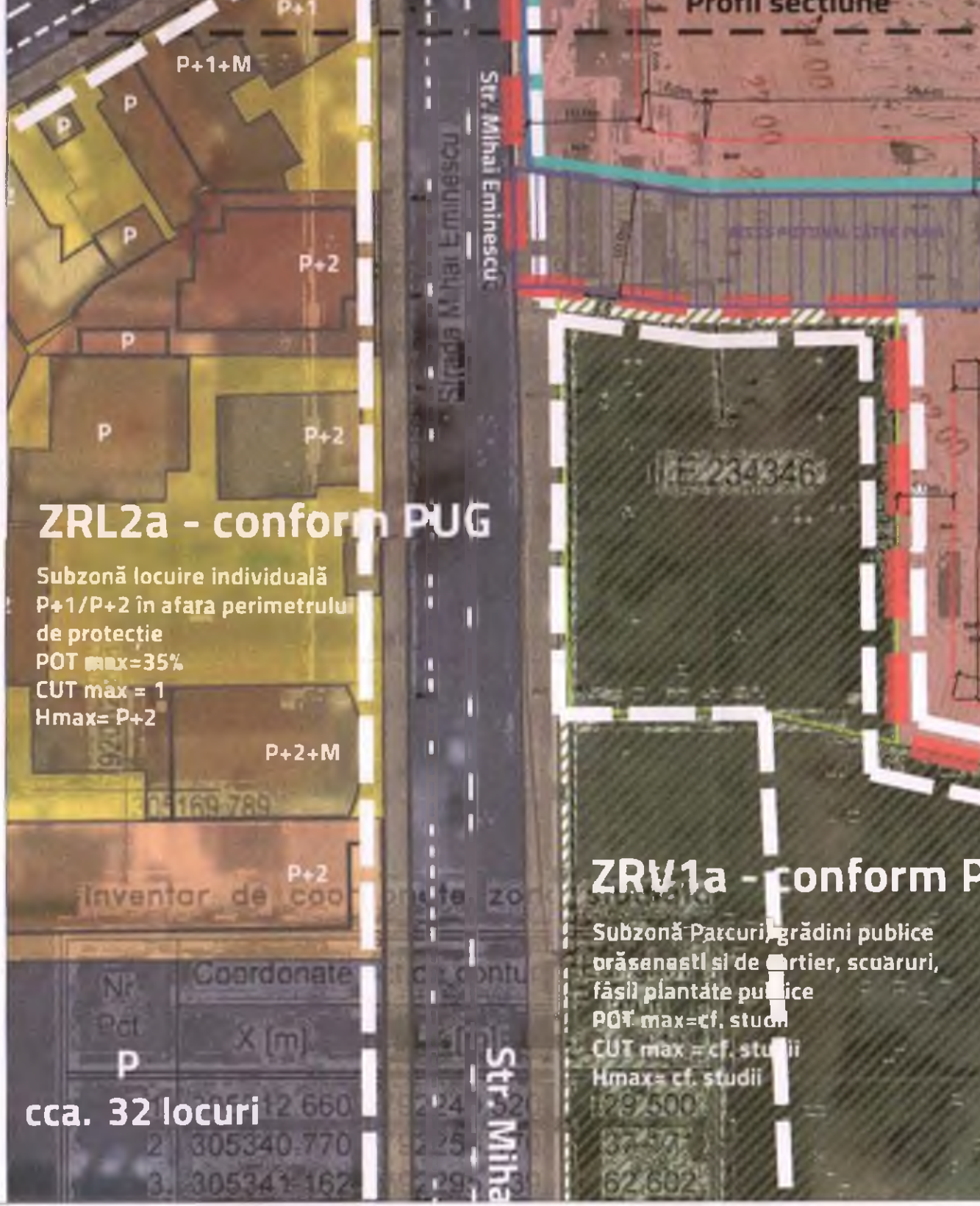
ZRE1
Subzonă echipamente publice.
POT max=55%
CUT max = 3 (cu exc. art. 162RCC)
Hmax= cf. condiționări vecinătăți

ZRL2a
Subzonă locuințe individuale P+1/P+2 în afara perimetrului de protecție.
POT max=35%
CUT max = 1

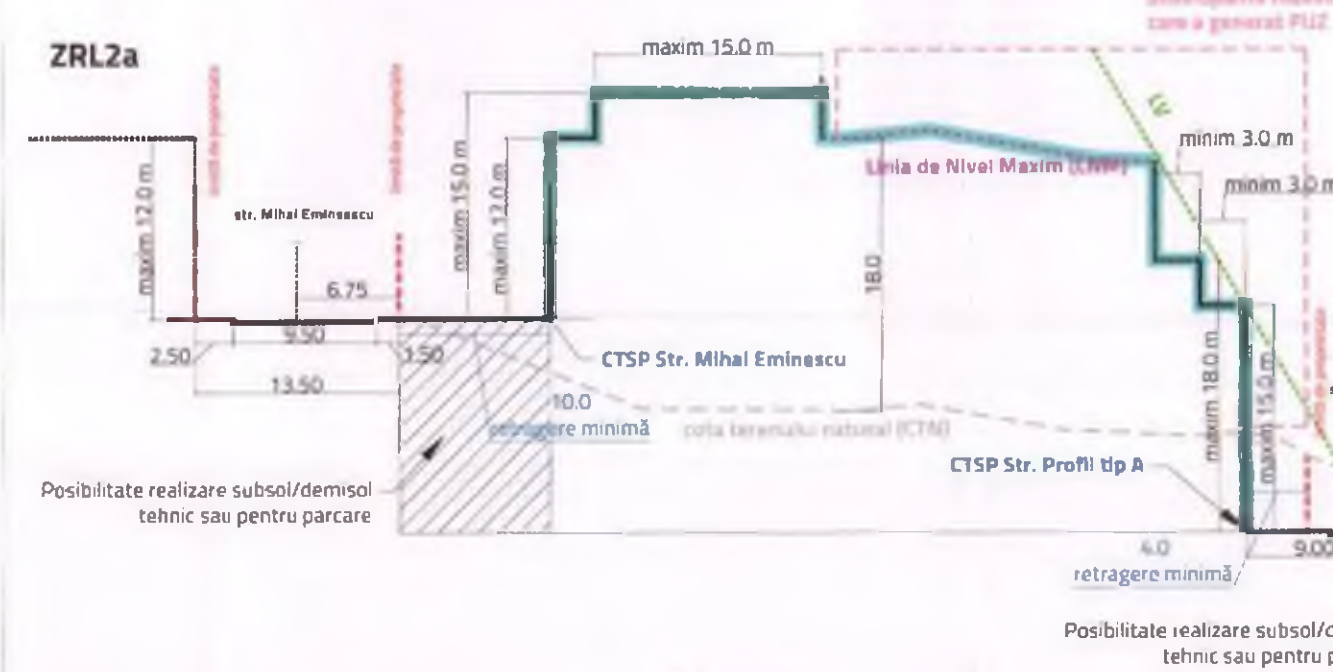
ZRV1a
Subzonă Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri, fașii plantate publice.
POT max= cf. studiul
CUT max = 3
Hmax= cf. condiționări

ZRB3
Subzonă de plajă.
POT max=55%
CUT max = nu este cazul
CUT max = nu este cazul

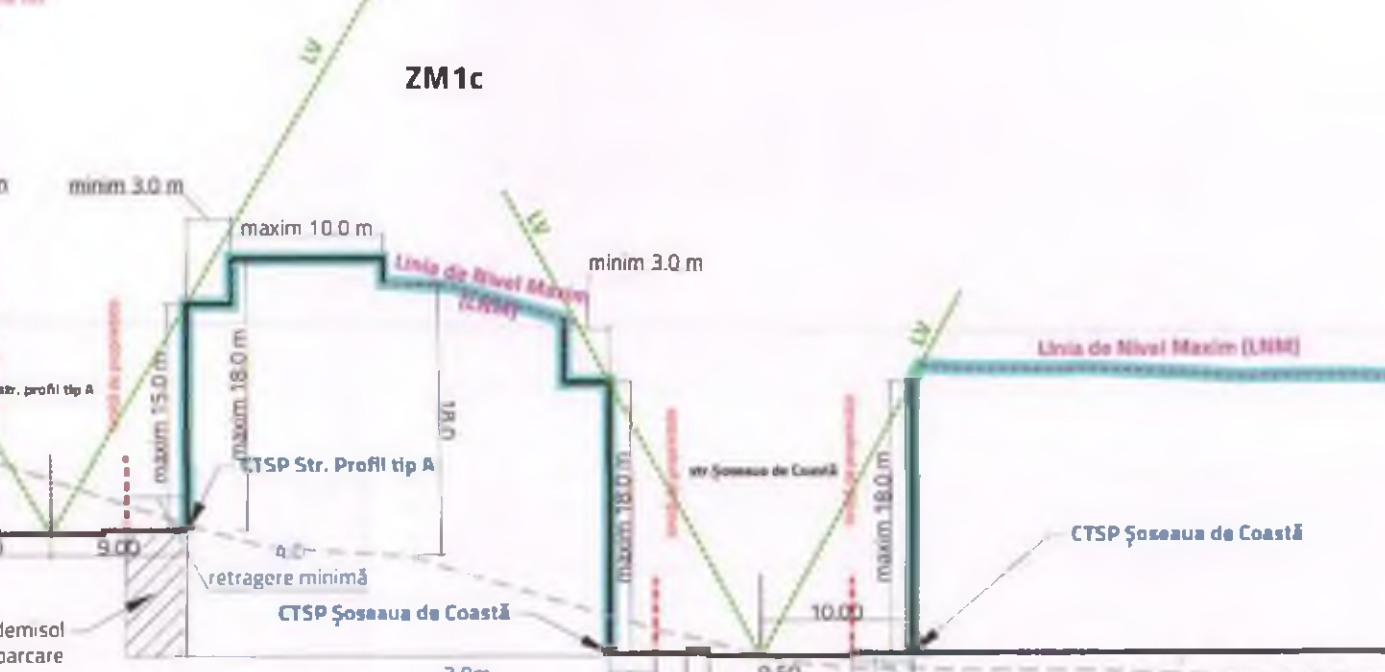
PROFIL SECȚIUNE



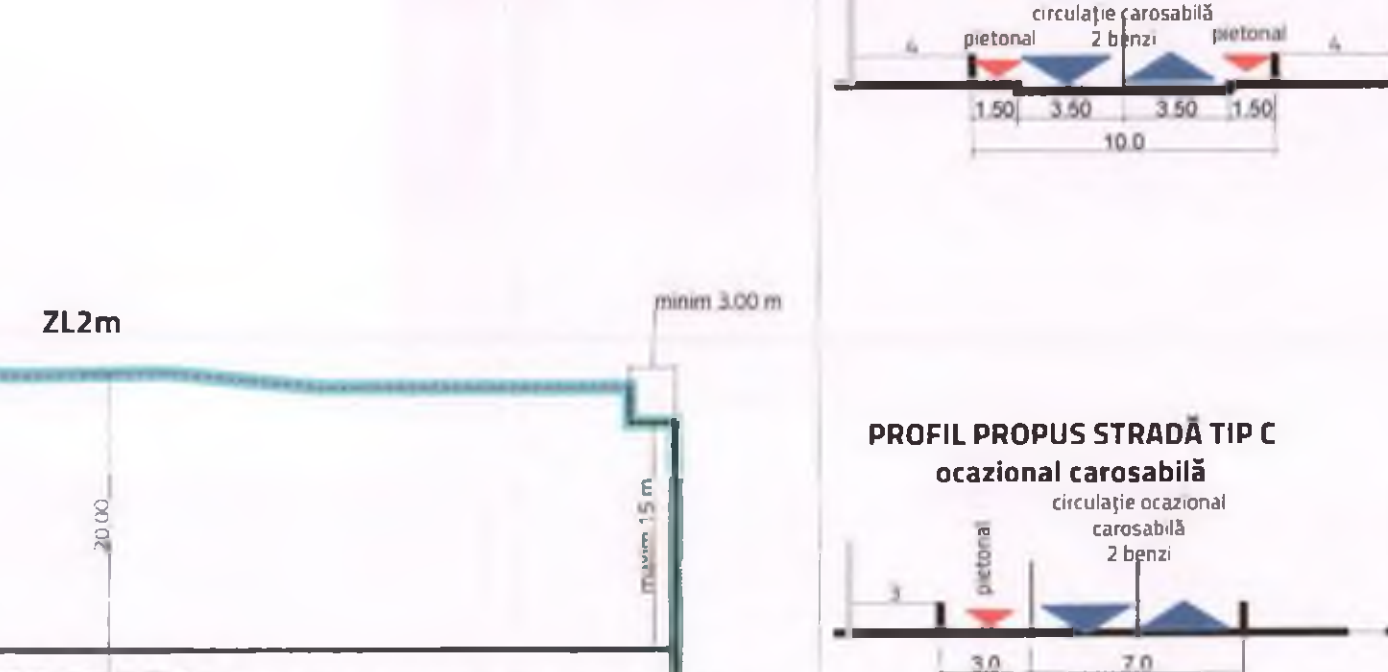
PROFIL PROPUȘ PENTRU ZONA DE FALEZĂ - ANVELOPANTELE MAXIME PROPUSE, SC 1:500



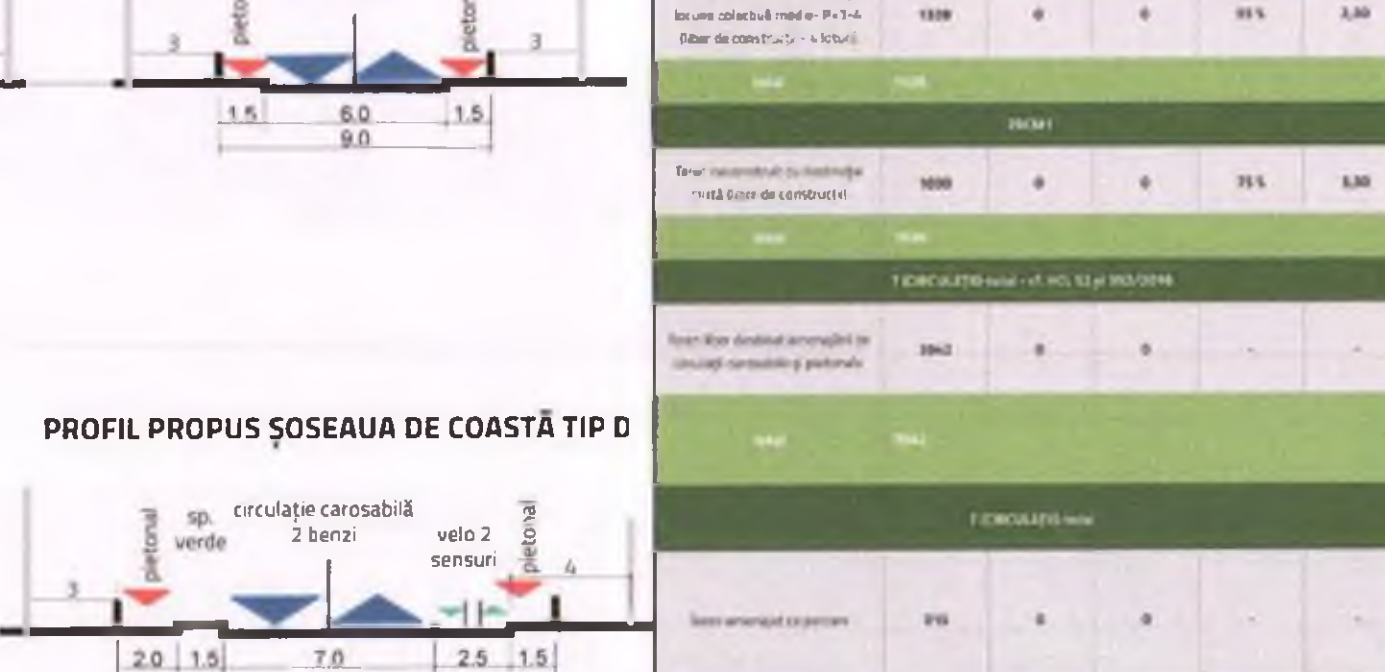
PROFIL PROPUȘ STRADĂ TIP A și A2



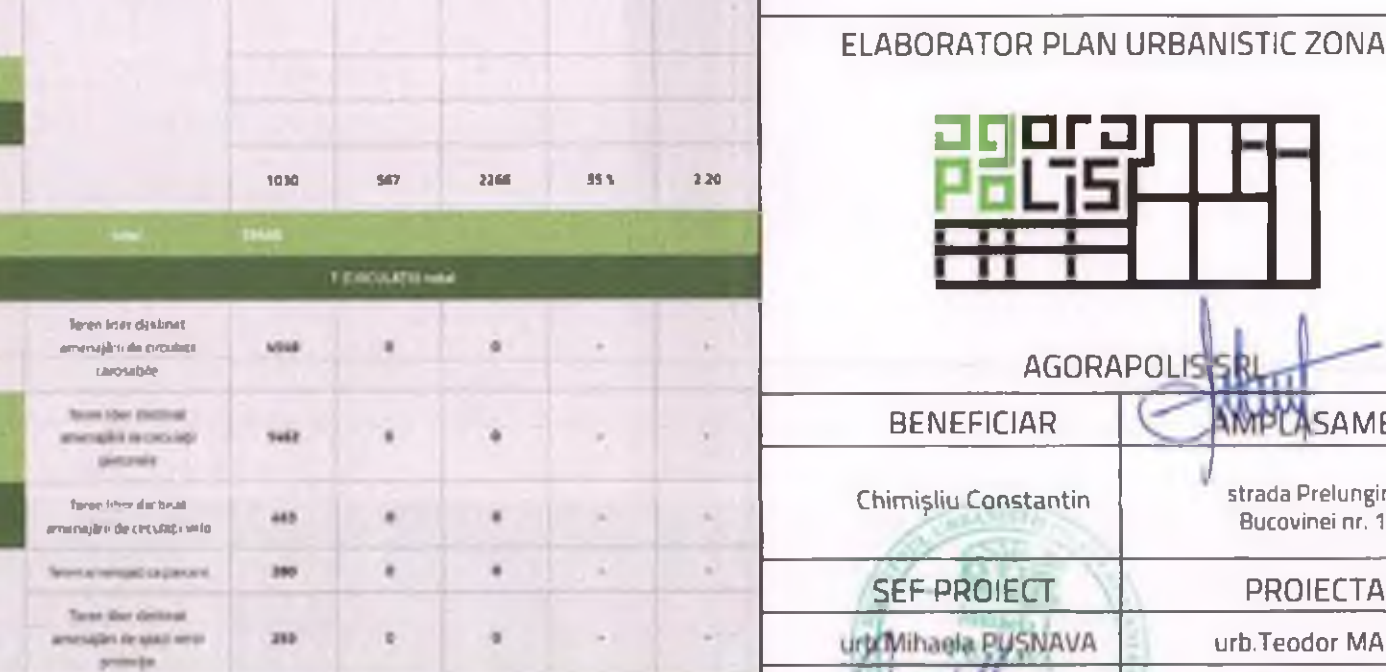
PROFIL PROPUȘ STRADĂ TIP B



PROFIL PROPUȘ STRADĂ TIP C ocazional carosabilă



PROFIL PROPUȘ ȘOSEAUA DE COASTĂ TIP D



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE 1:500

ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LEGENDĂ



UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE

Culoare	Descriere
Verde	LOCUIRE INDIVIDUALĂ
Albastru	LOCUIRE COLECTIVĂ
Galben	COMERT/SERVICII
Roșu	ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Albastru închis	CULTURĂ
Verde deschis	SPAȚII VERZI
Alb	APRE
Albastru deschis	ZONĂ MIXTĂ SERVICII - LOCUIRE NEDOMINANTĂ
Albastru închis	ZONĂ MIXTĂ LOCUIRE - SERVICII NEDOMINANTE
Alb	ZONĂ MIXTĂ DOTĂRI AFERENTE ZONEI DE PLAJĂ ȘI SERVICII

INTERDICȚII DE CONSTRUIRE

Culoare	Descriere
Alb	CULOARE DE VIZIBILITATE CĂTRE MARE ȘI PLAJĂ, ZONĂ CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
Alb	AMPLASAMENT CARE SE VA DETALIA PRIN PUZ
Alb	AMPLASAMENT CARE VA PERMITE ASIGURAREA UNUI TRASEU PIETONAL NEÎNCRĂDĂT CĂTRE PLAJĂ - RECOMANDAT A FI ACIIONAT DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE ZONE DE ACCES PUBLIC, DOTĂRI PUBLICE

TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII

TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII ȘI VEGETAȚIE SPONTANĂ

ACCES/IRCULAȚII

Simbol	Descriere
Alb	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
Alb	ZONĂ DE ACCES PIETONAL CĂTRE PLAJĂ, ACCES PUBLIC PIETONAL NELIMITAT, ACCES CAROSABIL RIVERIANI
Alb	CIRCULAȚIE DE BĂTUTAT
Alb	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
Alb	PARCĂRI
Alb	PISTE PENTRU BICICLETE
Alb	BOLĂZII RETRACTABILI
Alb	ZID DE SPRIJIN
Alb	ZONĂ BELVEDERE CU ACCES PIETONAL CĂTRE PLAJĂ
Alb	ZONĂ DE ACCES PIETONAL CĂTRE PLAJĂ - ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

Zonă	POT max	CUT max	Hmax
ZM1a	POT max=75%	CUT max = 3,6	Hmax= 25m
ZM1c	POT max=40%	CUT max = 2,5	Hmax= 18 m
ZL2M	POT max=55%	CUT max = 2,2	Hmax= 18 m
ZM1b	POT max=50%	CUT max = 3	Hmax= 18 m
ZRB3m	POT max=20%	CUT max = 0,4	Hmax= 8 m

JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISTICĂ VIZAT ȘI PE NECHINȘIVĂ

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ STR. PRELUNGIREA BUCOVINEI NR. 1G	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
Chimieșliu Constantin	strada Prelungirea Bucovinei nr. 1G	PLAN URBANISTIC ZONAL APROBARE	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
SEF PROIECT	PROIECTANT	DESENAT	NR. PLANȘĂ
URP MIHAILA PUSNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA	PL.2
			SCARA
			1:500

DATA: IANUARIU 2020