PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DATA ANUNTULUI: **27.08.2018**

ANUNT INTENTIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE: DIVERSIFICAREA FUNCTIUNILOR EXISTENTE SI STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU ZONA STUDIATA (delimitata de: VEST - B-dul Mamaia, NORD - Str. Rachitasi, EST - Str. Unirii, SUD - Str. Grozesti)

INITIATOR: GORE GHEORGHE

ELABORATOR: S.C. MOFT ART S.R.L.

Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele functiuni:

- Pentru loturile din frontul de la B-dul Mamaia:
- locuinte individuale sau colective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, comert (in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acesteia va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirilor, pana la cel mult primul nivel peste parter), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica (in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acesteia va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirilor, pana la cel mult primul nivel peste parter), functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc).
- Pentru loturile din frontul de la Str Unirii:
- locuinte individuale sau colective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, comert de proximitate (in limita a maxim 50% din aria construita a cladirii), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica, functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc)
- Pentru restul loturilor din zona reglementata:
- locuinte individuale sau colective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat , comert de proximitate (in limita a maxim 25% din aria cladirii), servicii (birouri, invatamant, sanatate etc), alimentatie publica, functiuni complementare locuirii (parcare/garare, anexe gospodaresti, etc)

Utilizari admise cu conditionari

- Pentru loturile din frontul de la B-dul Mamaia;
- la functiunile comert si servicii - conditionare: in cazul in care nu este functiunea principala a cladirii, spatiul destinat acesteia va fi amplasat doar la parterul si/sau demisolul cladirilor, pana la cel mult primul nivel peste parter
- Pentru loturile din frontul de la Str Unirii:
- la functiunea comert - conditionare: in limita a maxim 50% din aria construita a cladirii
- Pentru restul loturilor din zona reglementata:
- la functiunea comert - conditionare: in limita a maxim 25% din aria construita a cladirii

Pentru intreaga zona reglementata: se admit functiuni de depozitare mic-gros, pensiuni, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, cu conditia de a nu crea disfunctionalitati incadrul zonei si a nu genera trafic intens, poluare, aglomeratie, etc.

Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

La stabilirea aliniei constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare Primarie Municipiului Constanta.

Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.

Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari.

In restul cazurilor, cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;

In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri.

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului, dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;

In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

In cazurile in care prevederile PUG au fost modificate prin alte planuri urbanistice (PUZ sau PUD) ulterioare, se vor pastra reglementarile aprobate in cadrul acestora exclusiv pentru terenurile pe care se aplica acestea.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcanie avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepta-color de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi.

In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

In cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei.

Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri.

In cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;

Cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre functiunea parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;

Se recomanda ca raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5m;

In cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit-iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

In cazul parcelelor de colt, nu se ia in consideratie retragerea posterioara, aceste parcele avand doar limite laterale, pentru care se vor respecta valorile aferente prevazute mai sus.

In cazurile in care prevederile PUG au fost modificate prin alte planuri urbanistice (PUZ sau PUD) ulterioare, se vor pastra reglementarile aprobate in cadrul acestora exclusiv pentru terenurile pe care se aplica acestea.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

- Pentru loturile din frontul de la B-dul Mamaia;

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+5-6E (Hmaxim = 24 metri);

- Pentru restul loturilor din zona reglementata;

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (Hmaxim = 15 metri);

Prevedem pentru intreaga zona reglementata \:

Se admite mansardarea cladirilor sau realizarea unui etaj suplimentar, cu conditia maririi inaltimii maxime a constructiei cu maxim 4m si a incadrarii in prevederile legale in vigoare referitoare la valorile coeficientilor urbanistici maxim admisi.

Se admite realizarea unui nivel suplimetar demisol, cu conditia incadrarii in inaltimea maxima admisa (24m);

Se admite realizarea de subsoluri, fara limitari legate de numarul acestora.

Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

In cazurile in care prevederile PUG au fost modificate prin alte planuri urbanistice (PUZ sau PUD) ulterioare, se vor pastra reglementarile aprobate in cadrul acestora exclusiv pentru terenurile pe care se aplica acestea, daca sunt superioare ca valoare prevederilor prezentului PUZ; in caz contrar se preiau prevederile din prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului.

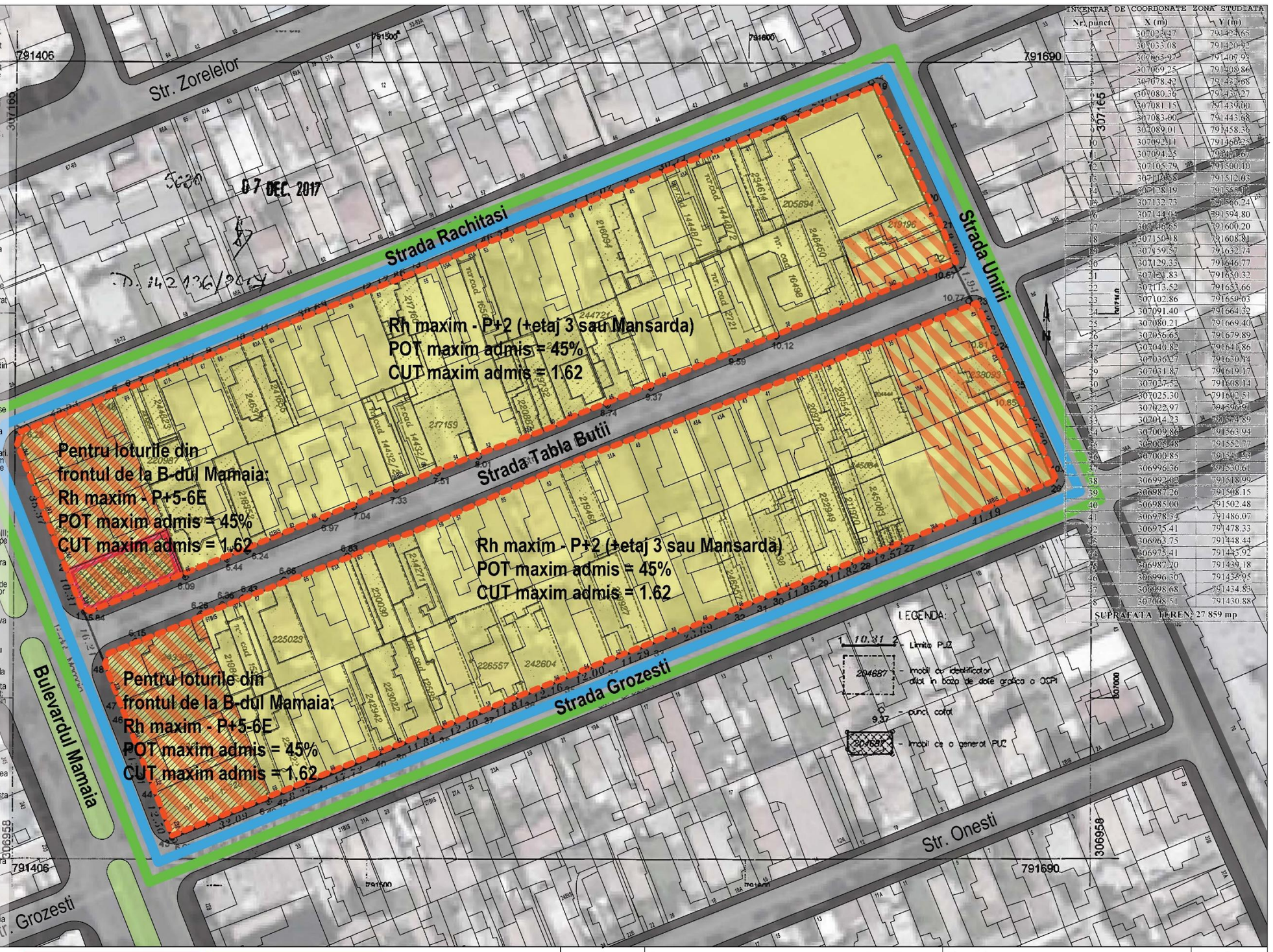
Valorile POT si CUT, evidentiate in plansa U-03.1 sunt dupa cum urmeaza:

POT maxim admis = 45%;

CUT maxim admis = 1.62

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.

In cazurile in care prevederile PUG au fost modificate prin alte planuri urbanistice (PUZ sau PUD) ulterioare, se vor pastra reglementarile aprobate in cadrul acestora exclusiv pentru terenurile pe care se aplica acestea daca sunt superioare ca valoare prevederilor prezentului PUZ; in caz contrar se preiau prevederile din prezentul PUZ.



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA		
Nr. punct	X (m)	Y (m)
1	307023.47	791424.65
2	307053.08	791420.92
3	307065.97	791407.92
4	307069.25	791408.86
5	307078.42	791432.68
6	307080.36	791437.27
7	307081.15	791439.00
8	307083.00	791443.68
9	307089.01	791458.36
10	307092.11	791466.25
11	307094.25	791471.67
12	307105.79	791500.10
13	307114.58	791512.03
14	307128.19	791555.11
15	307132.73	791566.24
16	307144.04	791594.80
17	307146.65	791600.20
18	307150.18	791608.81
19	307159.57	791632.74
20	307129.33	791646.77
21	307120.83	791650.32
22	307113.52	791653.66
23	307102.86	791659.03
24	307091.40	791664.32
25	307080.21	791669.40
26	307056.65	791679.89
27	307040.82	791641.86
28	307036.07	791630.74
29	307031.87	791619.17
30	307027.52	791608.14
31	307025.30	791602.51
32	307022.97	791596.96
33	307014.23	791574.89
34	307009.86	791563.94
35	307005.48	791552.77
36	307000.85	791541.53
37	306996.36	791530.61
38	306992.02	791518.99
39	306987.26	791508.15
40	306985.00	791502.48
41	306978.54	791486.07
42	306975.41	791478.33
43	306963.75	791448.44
44	306975.41	791443.92
45	306987.20	791439.18
46	306996.30	791435.95
47	306998.68	791434.83
48	307008.51	791430.88
SUPRAFATA TEREN: 27 859 mp		

	S.C. MOFT ART S.R.L. J 40/3519/05.03.2005 R16207194 Sos. Iancului 13, bl. 107, ap.35, BUCURESTI tel. 0723 622 676, e-mail MOFTart@yahoo.com			Beneficiar: **GORE GHEORGHE**	Proiect nr.: **U-__ / 2017**
Colectiv elaborare arhitectura:	Nume:	Semnatura:	Scara: **1:1000**	Titlu proiect: **Plan Urbanistic Zonal** teritoriu delimitat de: Vest - B-dul Mamaia / Nord - Str. Rachitasi / Est - Str. Unirii / Sud - Str. Grozesti Teren initiator: B-dul Mamaia, nr. 238, Constanta	Faza: **P.U.Z.**
Sef proiect:	Arh. **Stefan ODAGESCU**				
Proiectat	Arh. **Stefan ODAGESCU**		Data: **aug. 2017**	Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**	Plansa nr.: **U-3.1**
Desenat	Arh. **Radu Mihail TRAUSAN**				

TEREN CARE A GENERAT PUZ
ZONA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE
ZONA STUDIATA
CIRCULATII RUTIERE / PIETONALE
SPATII VERZI
LOCUIRE
COMERT
BIROURI
SERVICII
ALINIAMENT FRONT STRADAL

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA **28.08.2018-01.09.2018**

OBSERVAŢIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINŢELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS, IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51 SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

BIROUL STRATEGII URBANE VA COLECTA SI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:

INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMARIA MUN.CONSTANTA, BD.TOMIS NR.51, ETAJ 1, BIROUL STRATEGII URBANE, CAMERA121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: odagescu.stefan@yahoo.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANTA

- ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNŢAREA INTENŢIEI DE ELABORARE PUZ (5 zile): 28.08.2018-01.09.2018
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAŢIE