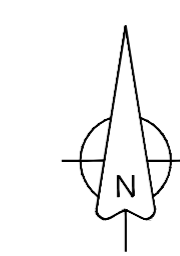


# PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV), IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 43181/09.04.2014



Str. GRIGORE TOCILESCU Nr. 1A,  
PARTER, AP.1, CONSTANTA  
J13/2332/2013  
R032418533

**BENEFICIAR:**  
**SC EUROHOUSE CONSTRUCT SRL**

**INVESTITOR:**  
**S.C. EUROHOUSE CONSTRUCT S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL - URBANISM:**  
**EAST ATELIER S.R.L.**

**URBANISM**  
**SEF DE PROIECT:**  
**Arh. IONUT TOMA**

**DESENAT**  
**Urb. Irina Panait**

**RETELE TEHNICO-EDILITARE**  
**DENUMIRE FIRMA**  
**Ing. ...**

**STUDIU GEOTEHNIC**  
**DENUMIRE FIRMA**  
**Ing. ...**

**TOPOMETRIE**  
**SC GEOCAD LIMITS SRL**  
**Ing. ...**

**OBSERVATII**  
NUMAR PROIECT:18  
FAZA:PUZ / DATA:2013

REVIZIA:

**TITLU PROIECT**

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV), IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 43181/09.04.2014

**ADRESA**

CONSTANTA,  
ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV)

**TITLUL PLANURILOR**

PLAN REGLEMENTARI DE CIRCULATIE  
PROPUSE  
SCARA 1: 500

**U03.1**



1. "Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire."  
2. Initiatorii PUZ: SC EUROHOUSE CONSTRUCT SRL, nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent situat pe STR. CORBULUI NR.3  
3. CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4 la nivel PUZ,  
4. CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%  
CUT PROPU  $\leq$  CUT EXISTENT + 20%  
5. PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

**ZR1 - BILANT TERITORIAL**

DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Locuinte colective	2969,46 mp	23,61%
Gospodarie comuna	380,03 mp	3,03%
Comert si servicii	198,87 mp	1,58%
Spatii verzi	6143,55 mp	48,85%
Parcari	451,26 mp	3,59%
Circulatii pietonale	1410,64 mp	11,22%
Circulatii carosabile	1022,16 mp	8,12%
TOTAL	12575,97 mp	100%

**ZR2 - BILANT TERITORIAL**

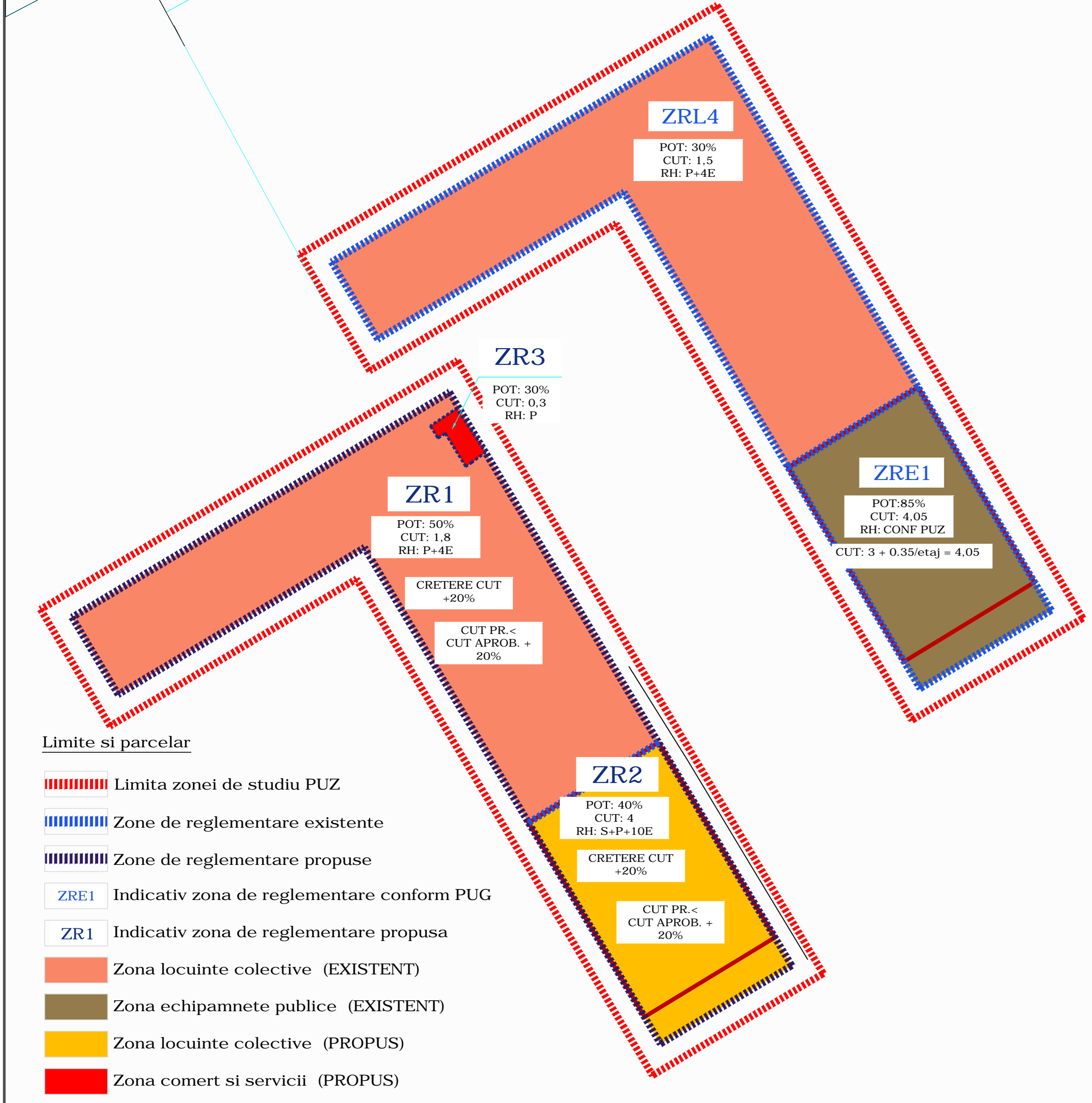
DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Locuinte colective	1694 mp	28,23%
Instituti de invatamant	311,59 mp	4,21%
Spatii verzi	1902,98 mp	25,7%
Parcari	1101,58 mp	15,40%
Circulatii pietonale	1141,16 mp	9,52%
Circulatii carosabile	1254,43 mp	16,94%
TOTAL	7405,74 mp	100%

**ZR3 - BILANT TERITORIAL**

DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Comert si servicii	47,85 mp	22,7%
Circulatii pietonale	91,65 mp	43,48%
Spatii verzi	71,25 mp	33,82%
TOTAL	210,75 mp	100%

**LEGENDA**

- Limite si parcelar**
- Limita zonei propusa pentru studiu PUZ S=24410mp
  - Limita amplasament ce a generat PUZ S=6000 mp
  - Zone de reglementare existente
  - Zone de reglementare propuse
  - Retragere propusa fata de aliniament
  - Limita edificabil maxim propus
  - Contur indicativ al constructiilor
  - Contur indicativ console propuse
  - Consolele propuse nu vor depasi conturul fatadei cu mai mult de 90 cm. Consolele propuse pe fatada dinspre Str. Corbului vor fi discontinue si nu vor ocupa mai mult de 30% din suprafata fatadei.
  - Limita de protectie fata de cimitir
- Funciuni existente si propuse**
- Instituti de invatamant
  - Locuinte colective, P+4 - P+5
  - Comert, servicii
  - Gospodarie comuna: puncte termice, containere gunoi
  - Cladiri locuinte si dotari complementare propuse
  - Circulatii auto existente
  - Circulatii auto propuse
  - Circulatii pietonale existente
  - Circulatii pietonale propuse
  - Parcaje existente
  - Parcaje propuse pe lot (51 parter + 107 subso)
  - Spatii verzi existente
  - Spatii verzi propuse
  - Spatii verzi tip scuar urban - spatiu deschis publicului, dotat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
  - Vegetatie inalta
- REGLAMENTARI AFERENTE ZR1\***
- Utilizari admise
- Locuinte colective medii in proprietate privata si locuinte sociale;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.
- Utilizari admise cu conditii:
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse care de aprovizionarea zilnica, numai la intersecii de strazi si numai in limitele unui raza de servitie de 250 metri; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 50%
  - CUTmax = 1,5 + 20% = 1,8
  - RHmax = P+4 (16,50 m, luand in considerare H nivel = 3,30 m)
- REGLAMENTARI AFERENTE ZR2\***
- Utilizari admise
- locuinte colective inalte, de standard mediu sau ridicat
  - echipamente publice (ex: administratie publica, invatamant, cultura, sanatate, spatii verzi, spatii de recreere)
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.
  - pentru imobilul P+1E existent se mentin functiunile existente (echipamente publice)
- Utilizari admise cu conditii:
- se admite utilizarea spatilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excesiv semnificativ pe strazile de categoria I si II;
  - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului/portarului angajat permanent.
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 40%
  - CUTmax = 4
  - RHmax = S+P+10 pentru locuinte colective (36,30 m, luand in considerare H nivel = 3,30 m)
- REGLAMENTARI AFERENTE ZR3\***
- Utilizari admise
- comert, servicii, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate.
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 30%
  - CUTmax = 0,3
  - RHmax = P (3,30 m)



**ZR1\* - ZONA PROPUSA**

REGLAMENTARI	EXISTENT	REGLAMENTAT DOC. URB.	PROPUS
POT	23%	30%	50%
CUT	1.14	1.5	1,5+20%=1,8
RHmax	P+5E+M	P+4E	P+4E (19m)
Funciuni	Locuinte colective, functiuni complementare locuiri, comert cu amanuntul.	Locuinte colective, functiuni complementare locuiri, comert cu amanuntul.	Locuinte colective, functiuni complementare locuiri, comert cu amanuntul.

**ZR2\* - ZONA PROPUSA**

REGLAMENTARI	EXISTENT	REGLAMENTAT DOC. URB.	PROPUS
POT	16%	85%	40%
CUT	0.28	3 + 0,35/etaj x 3 = 4,05	4
RHmax	P+1E	nespecificat	S+P+10E (36,5m)
Funciuni	Echipeamente publice	Echipeamente publice	Locuinte colective inalte, echipamente publice

**ZR3\* - ZONA PROPUSA**

REGLAMENTARI	EXISTENT	REGLAMENTAT DOC. URB.	PROPUS
POT	-	30%	30% (SE MENTINE)
CUT	-	1.5	0.3
RHmax	-	P+4E (16,50 m)	P (3,30 m)
Funciuni	-	Locuinte colective, functiuni complementare locuiri, comert cu amanuntul.	Comert, servicii

**INVENTAR DE COORDONATE**

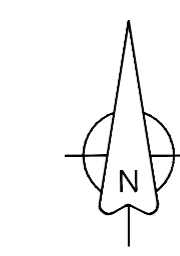
Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

No. Pkt.	X [m]	Y [m]	Altimetru [m]
1	303646.540	789520.120	9.870
2	303646.442	789520.170	25.260
3	303611.004	789495.264	6.924
4	303662.017	789503.320	21.440
5	303668.387	789509.890	21.440
6	303668.417	789519.740	21.440
7	303654.609	789521.530	19.544
8	303651.517	789519.070	24.244
9	303668.587	789518.300	34.020
10	303617.480	789518.260	24.020
11	303625.170	789518.260	25.620

S=6000mp

Acest document nu va fi reproducut sau va fi reproducut numai o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al S.C. EAST ATELIER S.R.L.

# PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV), IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 43181/09.04.2014



Str. GRIGORE TOCILESCU Nr. 1A,  
PARTER, AP.1, CONSTANTA  
J13/2332/2013  
R032418533

**BENEFICIAR:**  
**SC EUROHOUSE CONSTRUCT SRL**

**INVESTITOR:**  
**S.C. EUROHOUSE CONSTRUCT S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL - URBANISM:**  
**EAST ATELIER S.R.L.**

**URBANISM SEF DE PROIECT:**  
**Arh. IONUT TOMA**

**DESENAT**  
Urb. Irina Panait

**RETELE TEHNICO-EDILITARE**  
**DENUMIRE FIRMA**  
Ing. ...

**STUDIUL GEOTEHNIC**  
**DENUMIRE FIRMA**  
Ing. ...

**TOPOMETRIE**  
**SC GEOCAD LIMITS SRL**  
Ing. ...

**OBSERVATII**  
NUMAR PROIECT: 18  
FAZA: PUZ / DATA: 2013

REVIZIA:

**TITLUL PROIECT**  
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV), IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 43181/09.04.2014

**ADRESA**  
CONSTANTA,  
ZONA DELIMITATA DE STR. CORBULUI (NE), TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIMARIA MUN. CONSTANTA (SE SI NV) SI CIMITIRUL TURCESC (SV)

**TITLUL PLANURILOR**  
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE  
PROPUSE  
SCARA 1: 500

**U03**



1. "Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire."
2. Initiatorii PUZ: SC EUROHOUSE CONSTRUCT SRL, nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent situat pe STR. CORBULUI NR.3
3. CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4 la nivel PUZ,
4. CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%  
CUT PROPU  $\leq$  CUT EXISTENT + 20%
5. PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

### LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita zonei propusa pentru studiu PUZ S=24410mp
  - Limita amplasament ce a generat PUZ S=6000 mp
  - Zone de reglementare existente
  - Zone de reglementare propuse
  - Retragere propusa fata de aliniament
  - Limita edificabil maxim propus
  - Contur indicativ al constructiilor
  - Contur indicativ console propuse
- Functiuni existente si propuse**
- Institutii de invatamant
  - Locuinte colective, P+4 - P+5
  - Comert, servicii
  - Gospodarie comuna: puncte termice, containere gunoi
  - Cladiri locuinte si dotari complementare propuse
  - Circulatii auto existente
  - Circulatii auto propuse
  - Circulatii pietonale existente
  - Circulatii pietonale propuse
  - Parcaje existente
  - Parcaje propuse pe lot
  - Spatii verzi existente
  - Spatii verzi propuse
  - Spatii verzi tip scuar urban - spatiu deschis publicului, dotat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
  - Vegetatie inalta
- ZREI** Indicativ zona de reglementare existenta  
**ZR1** Indicativ zona de reglementare propusa
- Acces pietonal
  - Acces auto
  - Acces auto parcaj subteran
  - Rampa acces auto parcaj subteran

**ZR1 - BILANT TERITORIAL**

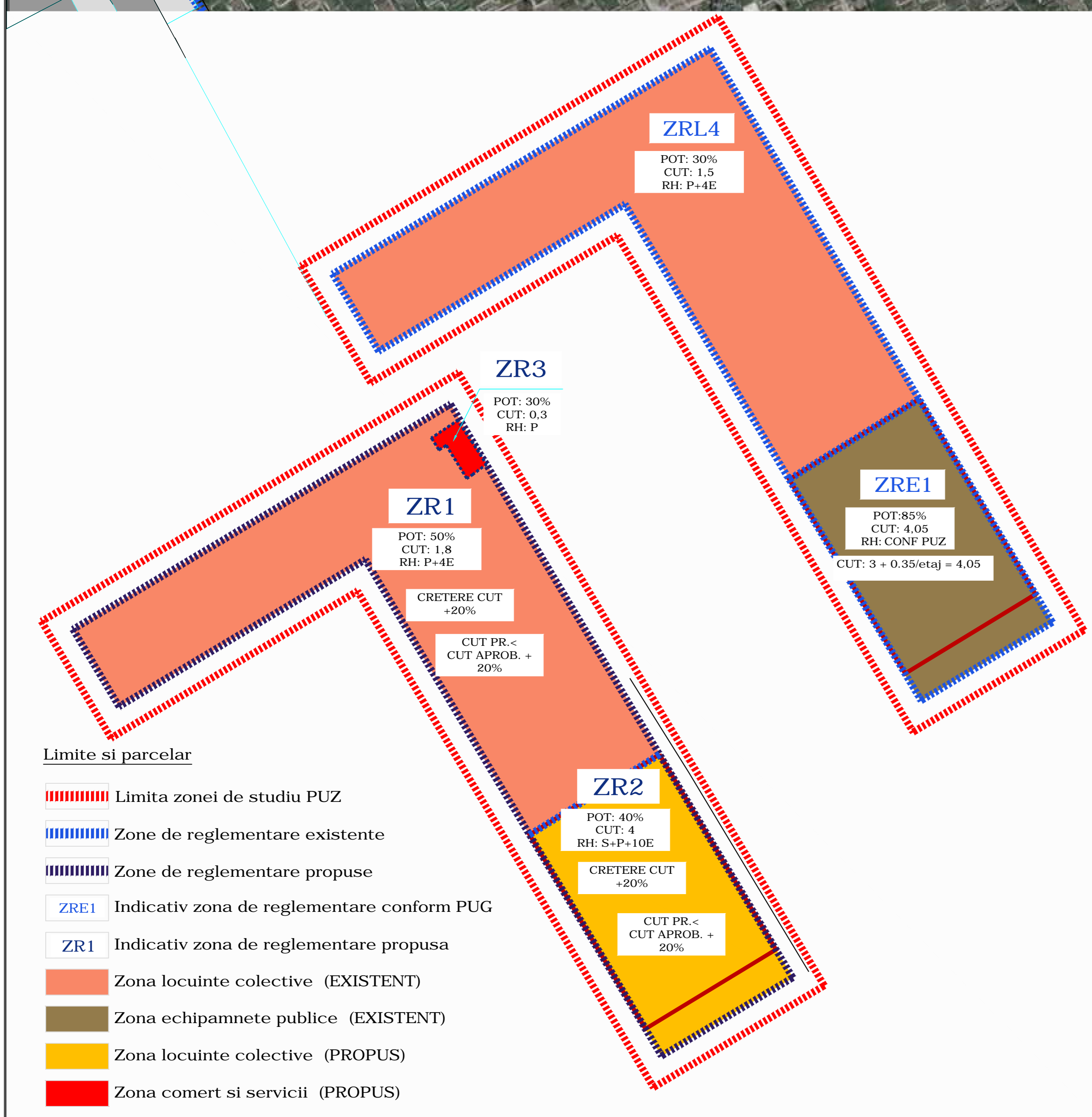
DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Locuinte colective	2969,46 mp	23,61%
Gospodarie comuna	380,03 mp	3,03%
Comert si servicii	198,87 mp	1,58%
Spatii verzi	6143,55 mp	48,85%
Parcari	451,26 mp	3,59%
Circulatii pietonale	1410,64 mp	11,22%
Circulatii carosabile	1022,16 mp	8,12%
TOTAL	12575,97 mp	100%

**ZR2 - BILANT TERITORIAL**

DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Locuinte colective	1694 mp	28,23%
Institutii de invatamant	311,59 mp	4,21%
Spatii verzi	1902,98 mp	25,7%
Parcari	1101,58 mp	15,40%
Circulatii pietonale	1141,16 mp	9,52%
Circulatii carosabile	1254,43 mp	16,94%
TOTAL	7405,74 mp	100%

**ZR3 - BILANT TERITORIAL**

DESTINATIE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
Comert si servicii	47,85 mp	22,7%
Circulatii pietonale	91,65 mp	43,48%
Spatii verzi	71,25 mp	33,82%
TOTAL	210,75 mp	100%



**INVENTAR DE COORDONATE**

No. Pnt.	X (m)	Y (m)	Dist. (m)
1	303648.540	789020.220	0,000
2	303648.402	789020.210	0,300
3	303611.004	789045.804	0,994
4	303603.010	789030.200	1,745
5	303588.387	789020.600	2,145
6	303604.017	789014.760	6,160
7	303540.009	789021.535	19,564
8	303603.000	789018.000	18,384
9	303588.387	789018.205	34,002
10	303617.480	789018.740	34,006
11	303603.170	789018.260	25,625

ZR1* - ZONA PROPUSA				ZR2* - ZONA PROPUSA				ZR3* - ZONA PROPUSA			
REGLEMENTARI	EXISTENT	REGLEMENTAT DOC. URB.	PROPUS	REGLEMENTARI	EXISTENT	REGLEMENTAT DOC. URB.	PROPUS	REGLEMENTARI	EXISTENT	REGLEMENTAT DOC. URB.	PROPUS
POT	23%	30%	50%	POT	16%	85%	40%	POT	-	30%	30% (SE MENTINE)
CUT	1.14	1.5	1,5+20%=1,8	CUT	0.28	3 + 0,35/etaj x 3 = 4,05	4	CUT	-	1.5	0.3
RHmax	P+5E+M	P+4E	P+4E (19m)	RHmax	P+1E	nespecificat	S+P+10E (36,5m)	RHmax	-	P+4E (16,50 m)	P (3,30 m)
Functiuni	Locuinte colective, functiuni complementare locuirii, comert cu amanuntul.	Locuinte colective, functiuni complementare locuirii, comert cu amanuntul.	Locuinte colective, functiuni complementare locuirii, comert cu amanuntul.	Functiuni	Echipeamente publice	Echipeamente publice	Locuinte colective inalte, echipeamente publice	Functiuni	-	Locuinte colective, functiuni complementare locuirii, comert cu amanuntul.	Comert, servicii

- REGLEMENTARI AFERENTE ZR1\***
- Utilizari admise
- locuinte colective medii in proprietate privata si locuinte sociale;
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.
- Utilizari admise cu conditii:
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse carute de aprovizionarea clinica, numai la intersecii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250 metri; se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 50%
  - CUTmax = 1,5 + 20% = 1,8
  - RHmaxim = P+4 (16,50 m, luand in considerare H nivel = 3,30 m)
- REGLEMENTARI AFERENTE ZR2\***
- Utilizari admise
- locuinte colective inalte, de standard mediu sau ridicat
  - echipamente publice (ex: administratie publica, invatamant, cultura, sanatate, spatii verzi, spatii de recreere)
  - constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.
  - pentru imobilul P+1E existent se mentin functiunile existente (echipamente publice)
- Utilizari admise cu conditii:
- se admite utilizarea spatilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjenii functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excesiv semnificativ pe strazile de categoria I si II;
  - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului / portarului angajat permanent.
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 40%
  - CUTmax = 4
  - RHmaxim = S+P+10 pentru locuinte colective (36,30 m, luand in considerare H nivel = 3,30 m)
- REGLEMENTARI AFERENTE ZR3\***
- Utilizari admise
- comert, servicii, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate.
- Indicatori urbanistici
- POTmax = 30%
  - CUTmax = 0,3
  - RHmaxim = P (3,30 m)

Acest document nu va fi reproducut, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al S.C. EAST ATELIER S.R.L.