

ANEXA LA
HCLM NR. 129 / 2011

REACTUALIZARE PLAN
URBANISTIC ZONAL
PALAZU MARE 3
MUNICIPIUL CONSTANTA

MEMORIU GENERAL

VOLUMUL 1

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

STROA FELIX

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache



BORDEROU

REACTUALIZAREA PUZ PALAZU MARE 3 – MUNICIPIUL CONSTANTA

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1. MEMORIU GENERAL

VOLUMUL 2. REGULAMENT

B. PIESE DESENATE:

- 1. INCADRARE IN TERITORIUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- 2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI –
RETELE DE COMUNICATIE RUTIERA SI TRANSPORT**
- 4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE**
 - 4.1. Lucrari Hidroedilitare, alimentarea cu apa si canalizarea**
 - 4.2. Alimenatarea cu energie termica si gaze naturale**
 - 4.3. Alimenatarea cu Energie Electrica si Telecomunicatii**
- 5. DISFUNCTIONALITATI**
- 6. STRATEGIA DE DEZVOLTARE**
- 7. REGLEMENTARI – ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- 8. REGLEMENTARI – RETELE DE COMUNICATIE RUTIERA SI
TRANSPORT**
- 9. REGLEMENTARI – RETELE TEHNICO-EDILITARE**
 - 9.1. Lucrari Hidroedilitare, alimentarea cu apa si canalizarea**
 - 9.2. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale**
 - 9.3. Alimentarea cu Energie Electrica si Telecomunicatii**
- 10. REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**
- 11. REGULAMENT**

VOLUMUL 1.

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. **Introducere**
 - 1.1. **Date de recunoastere a documentatiei**
 - 1.2. **Obiectivul PUZ-ului**
2. **Incadrare in zona**
3. **Relatii cu alte documentatii de urbanism**
4. **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**
 - 4.1. **Elemente privind evolutia istorica a zonei studiate**
 - 4.2. **Evaluarea problemelor de mediu**
 - A. **Cadrul Natural - 4.2.1. Relief**
 - 4.2.2. **Clima**
 - 4.2.3. **Conditii geologice - Geomorfologia zonei si Geologia**
 - 4.2.4. **Reteaua Hidrografica – Hidrogeologie si Zonare Hidrogeologica**
 - 4.2.5. **Geotehnica**
 - B. **Calitatea mediului Construit**
 - 4.2.6. **Lucrari Hidrotehnice**
 - 4.2.7. **Calitatea Apelor – Ape de suprafata**
 - 4.2.8. **Surse de poluare si protectia calitatii apelor**
 - 4.2.9. **Poluarea Aerului**
 - 4.2.10. **Nivelul Fonic**
 - 4.3. **Analiza Zonelor Functionale Existente.**
Regim Tehnic de ordin Formal – volumetric
 - 4.4. **Spatii Verzi**
 - 4.5. **Bilant Teritorial – Existent**
5. **Zone Protejate**
6. **Circulatii**
7. **Rețele Tehnico-Edilitare**
 - 7.1. **Lucrari Hidroedilitare –**
 - 7.1.1. **Date generale**
 - 7.1.2. **Gospodaria Apelor**
 - 7.1.3. **Alimentarea cu apa**
 - 7.1.4. **Canalizarea**

 - 7.2. **Alimentarea cu Energie Termica si Gaze Naturale**

- 7.3. Alimentarea cu Energie Electrica
- 7.4. Telecomunicatii
- 8. Regimul Juridic
 - 8.1. Istoricul Regimului Juridic
 - 8.2. Situatia actuala a regimului juridic
- 9. **DISFUNCTIONALITATI**
 - 9.1. Disfunctionalitati – Urbanistice
 - 9.2. Disfunctionalitati – Alimentare cu apa si Canalizare
 - 9.2.1. Gospodaria Apelor
 - 9.2.2. Alimentarea cu apa
 - 9.2.3. Canalizarea apelor uzate menajere si pluviale
 - 9.3. Disfunctionalitati – Alimentarea cu Energie Termica si Gaze Naturale
 - 9.4. Disfunctionalitati – Alimentarea cu Energie Electrica si Telecomunicatii
 - 9.5. Disfunctionalitati – Spatii Verzi
- 10. Analiza SWOT- Puncte tari / Puncte slabe
- 11. **PROPUNERI**
 - 11.1. Propuneri – Urbanistice
 - 11.2. Propuneri – Circulatii
 - 11.3. Propuneri – Retele Tehnico-Edilitare
 - 11.3.1. Alimentare cu Apa si Canalizare
 - 11.3.2. Alimentarea cu Energie Termica si Gaze Naturale
 - 11.3.3. Alimentarea cu Energie Electrica si Telecomunicatii
 - 11.4. Propuneri – Spatii Verzi
- 12. **REGLEMENTARI**
 - 12.1. Reglementari – Urbanistice
 - 12.2. Zone functionale propuse si subzone
 - 12.3. Bilant Teritorial – Propunere
- 13. **ANEXE – Surse documentare si bibliografice**

VOLUMUL 1.
MEMORIU GENERAL

1 – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării:

**REACTUALIZARE P.U.Z.
PALAZU MARE 3,
MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar:

- Primaria Municipiului Constanta

Proiectant general:

**-SC BELL BAU SRL
- Arh.BELL MARIAN**

Coordonare Proiect:

ARH.BELL MARIAN

- Colectiv de elaborare: Arh.Calota Dumitru
Urb.Simion Mihai

Data elaborării:

- Octombrie 2010

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ului

Zona care constituie obiectul Planului Urbanistic Zonal, in suprafata totala de cca 585 ha, este situata in nordul municipiului Constanta, la limita teritoriului administrativ si intravilan, in imediata vecinatate a Localitatii Ovidiu si a intrarii pe teritoriul Municipiului Constanta.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PALAZU MARE 3, MUNICIPIUL CONSTANTA

MEMORIU GENERAL

Octombrie 2010

Zona propusa studiului face parte din intravilanul municipiului Constanta prin Hotararea de Consiliu nr. 15/1993, completata cu Hotararea de Consiliu nr. 31/ 01.04.1997.

In 2003 a fost elaborata documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE 3 aprobat cu Hotararea Consiliului Local Constanta Nr.126/2003

Zona prezinta o importanta deosebita in contextul orasului. Obiectivele necesare a fi rezolvate in cadrul Planului Urbanistic Zonal decurg din caracterul de unicitate al zonei situata la intrarea in Municipiul Constanta, pe malul Lacului Siutghiol, ce constituie o zona cu mare potential de dezvoltare rezidential, cultural, comercial si servicii, de sport, agrement, loisir, turistic, constituind un cadru ambiental reprezentativ, atat pentru locuitorii orasului, cat si pentru vizitatori sau turisti.

In aceste conditii Primaria Municipiului Constanta a lansat comanda pentru actualizarea PUZ din 2003, care sa rezolve urmatoarele probleme:

-punerea de acord a prevederilor PUZ din 2003 cu tendintele manifestate de dezvoltare urbana in perioada scursa de la aprobarea documentatiei initiale pana in prezent.

- valorificarea potentialului urbanistic, peisagistic si turistic al zonei, in acord cu PUG Constanta;
- asigurarea unor relatii functionale optime intre teritoriul studiat si teritoriile invecinate;
- evidentierea interventiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare si personalizate a zonei;
- identificarea amplasamentelor pentru echipamente si dotari;
- eliminarea disfunctionalitatilor generate de obiectivele existente incompatibile in zona studiata;
- stabilirea zonelor functionale si a suprafetelor maxime destinate construirii cu pastrarea caracterului predominant de zona verde a malurilor Lacului Siutghiol ;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistic si peisagistic al zonei ;
- stabilirea categoriilor de interventie necesare ;
- stabilirea conceptului de dezvoltarea a zonei – Strategie de dezvoltare si potential;
- stabilirea unui regulament care sa precizeze regimul maxim de inaltime al constructiilor, precum si a indicilor privind utilizarea terenului : POT, CUT sau a altor reglementari speciale ;
- reglementari care rezulta din solutia propusa si conduc la modificari ale PUG-ului ;
- completarea traseelor carosabile necesare noilor dotari si stabilirea profilelor caracteristice ale elementelor acesteia ;
- precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara prevazute pentru aceasta zona si a modului de racordare la retelele magistrale ale localitatii ;

- detalierea formelor de proprietate asupra terenurilor si a conditiilor de asigurare a terenurilor necesare obiectivelor de utilitate publica ;
- stabilirea zonelor de protectie si interdictie de construire ce decurg din Legile in vigoare.
- obtinerea prin intermediul volumetriei si organizarii de ansamblu a unei imagini reper-urban de identitate in cadrul municipiului Constanta;
- asigurarea atat a dotarilor si a amenajarilor pentru turism , cat si cele ale localitatii;
- dezvoltarea zonei de agrement si distractie;
- amenajarea adecvata a terenurilor aflate in domeniul public;
- restructurarea zonei de micro-ferma, situata in zona de sud;
- identificarea si personalizarea subzonelor;
- amenajarea lacului pentru agrement nautic;
- prelungirea sezonului prin amenajari corespunzatoare ale subzonelor;
- realizarea de dotari pentru petrecerea timpului liber in cazul timpului nefavorabil;
- subordonarea conceptiei de ansamblu initiativei locale;
- asigurarea accesului comod si placut in zona;
- realizarea unei densitati construite ponderata;

Actualizarea Planului Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele obiectivelor avute in vedere pentru a fi realizate in perioada urmatoare, valorificarea cadrului natural si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse.

Se impune, deci , o remodelare functionala si arhitectural-peisagistica specifica acestei zone, potrivit importantei si rolului zonei de intrare in oras, pe care il are in context larg al Municipiului Constanta si in contextul relatiei de imediata vecinatate cu Lacul Siutghiol, Zona Lacului Tabacarie si Statiunea Mamaia.

2 - INCADRARE IN ZONA

Terenul care constituie obiectul prezentei documentatii este cuprins in zona delimitata de urmatoarele elemente reper:

- **la nord si nord-est** – Lacul Siutghiol;
- **la nord-vest** – Limita teritoriului administrativ si intravilan a Municipiului Constanta si Orasul Ovidiu;
- **la sud-vest** – DN 2A – E 60 si limita teritoriului administrativ si intravilan a Municipiului Constanta;
- **la sud si sud-est** - Zona Tehnico-edilitara situata la nord de Str. Aurel Vlaicu si zona Campusului Universitar .

Zona se afla in vecinatatea imediata a Lacului Siutghiol la nord, precum si in proximitatea Campusului Universitar si a Zonei Lacului Tabacariei, catre sud-est.

3. RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM aprobate de Consiliul Local al Municipiului Constanta

Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta se afla in prezent in curs de actualizare, nefiind inca avizat si aprobat de Consiliul Local Constanta. Prezentul PUZ a preluat din PUG, reglementarile cu caracter general, precum si obiectivele majore.

Analiza zonala, facuta cu ocazia elaborarii PUZ-ului va conduce la necesitatea nuanțării prevederilor PUG pentru zona aceasta in sensul creșterii complexității sale si a subimpartirii in subzone (echivalente zonelor similare din PUG).

Celelalte documentatii studiate si prelucrate de prezentul studiu sunt:

- **Plan Urbanistic General Constanța Etapa I - I. P. J. Constanța, 1994;**
- **Plan Urbanistic de Detaliu – Impact, aprobat prin HCLM nr. 137/26.04.2001;**
- **Plan Urbanistic de Detaliu – Palazu Mare - "Cisnea" , aprobat prin HCLM nr. 458/30.07.1999, situat in partea de sud a Lacului Siutghiol;**
- **Plan Urbanistic de Detaliu – „Ansamblul Boreal” , aprobat prin HCLM nr. 260/30.05.2002, situat invecinatatea DN 2A si a Cimitirului ;**
- **Plan Urbanistic Zonal si de Detaliu – Zona A.N.L. – Palazu Mare Nord – Caragea – Dervenii, pe malul Lacului Siutghiol, aflat in curs de elaborare, la data elaborarii prezentei documentatii, ce studiaza vecinatatea de nord si nord-est;**
- **Plan Urbanistic Zonal– Reactualizarea extindere cartier Palazu Mare, in curs de aprobare la data realizarii prezentului PUZ;**
- **Plan Urbanistic de Detaliu – Autohouse parter si P+1 aprobat cu HCLM 246/2003**
- **Studiu de oportunitate - Centrul de agrement cultural si comercial de tip Mall, Metropolis, octombrie 2002.**
- **Plan Urbanistic Zonal Bd.Aurel Vlaicu**
- **Plan Urbanistic Zonal Campus Universitar Constanta**
- **Plan Urbanistic de Detaliu Cartier Tomis+ Palazu Mare aprobat cu HCLM 215/2007**
- **Plan Urbanistic de Detaliu-lotizare teren pentru construirea de locuinte**

- P+2E-parcelele A 492/2/2 si NP 205/1/2 aprobat cu HCLM 264/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu construire service auto GROUP RENAULT aprobat cu HCLM 385/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu construire statie distributie carburanti Petrom aprobat cu HCLM 298/2006
- Plan urbanistic de Detaliu construire service auto SC AUTO GROUP aprobat cu HCLM 203/2007
- Plan Urbanistic de Detaliu construire service auto AUTO GROUP aprobat cu HCLM 35/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu construire si amenajare microferma POMACOST aprobat cu HCLM 167/2005
- Plan urbanistic de Detaliu construire showroom si parcare DANUBIUS aprobat cu HCLM 70/2005
- Plan Urbanistic de Detaliu construire ansamblu locuinte ZENIT aprobat cu HCLM 191/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu lotizare teren pentru locuinte parcelele A389/3 si 389/4aprobat cu HCLM NR.166/2006
- Plan Urbanistic de Detaliu lotizare teren penrtu construire locuinte P+1+M parcela A 325/4 aprobat cu HCLM 264/2007

4 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

4.1. ANALIZA ZONELOR FUNCTIONALE EXISTENTE

Teritoriul delimitat mai sus, reprezinta zona extrem nordica a intravilanului Municipiului Constanta, zona care beneficiaza de o asezare extrem de favorabila in vecinatatea Lacului Siutghiol si al Orasului Ovidiu.

Evolutia in timp a zonei analizate a marcat diferentieri in modul de organizare functional-urbanistic. Astfel, conform PUG Municipiul Constanta, se evidentiaza urmatoarele zone functionale:

Zona de nord, face parte conform PUG-ului din UTR 23, (delimitat de Lacul Siutghiol la nord, B-dul Tomis la sud-vest, de artera nou propusa in completarea starzii „Rascoala din 1907”, la sud, de B-dul Aurel Vlaicu si B-dul mamaia la est) si este constituita din urmatoarele subzone functionale:

- ZRCM – Zona centrala si alte functiuni complexe;
- ZRR – Zona echipamente tehnice majore;
- ZRB – Zona activitati balneare si turistice;

- ZRL – Zona de locuit;
- ZRV – Zona spatii verzi si perdele de protectie.

Zona de vest si sud, face parte conform PUG-ului din UTR 26 si UTR 27 , zona situata in partea de nord-est a orasului, (delimitata de B-dul Tomis la nord-est, intravilanul propus la vest si B-dul Aurel Vlaicu) si are urmatoarele zone functionale:

- ZRC – Zona centrala si alte functiuni complexe;
- ZRR – Zona echipamente tehnice majore;
- ZRL – Zona de locuit;
- ZRV – Zona spatii verzi si perdele de protectie
- ZRV 2a – Baze agrement, parcuri de distractie.

CONCLUZIE:

In zona propusa spre studiu functiunea existenta este de teren agricol si locuinte rurale, dar , conform PUG-ului sunt propuse servicii, functiuni complexe, zone rezidentiale, sport, agrement, distractie .

4.2. EVALUAREA PROBLEMELOR DE MEDIU – Municipiul Constanta

A. CADRUL NATURAL

Ca pozitie pe glob, oraşul Constanţa, este situat la intersecţia latitudinii de 44^o11'N cu longitudinea de 28^o40'E, pozitie care face posibil ca în timpul verii unghiul de incidenţă a razelor solare cu suprafaţa orizontală a terenului să aibă o mărime de 69^o16' iar în timpul iernii de 22^o23'.

Din punct de vedere fizico-geografic, oraşul Constanţa este situat în sectorul meridional al ţărmului românesc al Mării Negre, în partea de est a Câmpiei Central - Dobrogene, a cărei altitudine maximă nu depăşeşte 150 m.

4.2.1. RELIEF

Cea mai mare parte a vetrei urbane este situată pe un relief tipic de câmpie joasă (25-50 m). Ca elemente majore de relief se remarcă două zone mai înălţate, una la E şi alta la V de o axă definită de bulevardele 1 Decembrie 1918 şi Alexandru Lăpuşneanu, care pornesc de la cota de cca. 40,0 – 45,0 m. RMB în zona intersecţiei bulevardului 1 Decembrie 1918 cu bulevardul I. C. Brătianu şi coboară până la 5,0 m. RMB în zona lacului Tăbăcărie.

La Nord de oraș se găsesc cele două lacuri, Lacul Tăbăcărie și Lacul Siutghiol ce colectează toate apele ce se scurg pe versanți sau cele din pânza freatică.

4.2.2. CLIMA

Orașul Constanța, precum și zona PUZ-ului studiat, sunt în întregime cuprinse în climatul de litoral, intens influențat de Marea Neagră, dar și de climatul dobrogean propriu-zis. Datorită poziției sale geografice precum și a particularităților reliefului local, municipiul beneficiază de un potențial caloric deosebit (130 Kcal/cm^2)

Temperatura aerului are valoarea medie anuală de $11,6^{\circ}\text{C}$, cu un minim în luna ianuarie de $0,7^{\circ}\text{C}$ și un maxim în luna iulie de $22,2^{\circ}\text{C}$, temperatura medie lunară situându-se peste 0°C în tot cursul anului. Media anuală a maximelor zilnice este de $15,3^{\circ}\text{C}$, iar a minimelor zilnice de $8,4^{\circ}\text{C}$.

Umezeala relativă a aerului este mare, respectiv de 80% media anuală, cu valori maxime la sfârșitul toamnei de 84% în noiembrie și în cursul iernii de 86% în decembrie, 84% în ianuarie și 83% în februarie. În lunile iulie-august umezeala relativă este de 75% datorită vecinătății cu marea

Nebulozitatea atmosferică este mică, dar numărul mediu anual al acestor zile este mai mare decât în oricare zonă a teritoriului țării, depășind 70 zile.

Durata strălucire a soarelui este mai mare ca oriunde în țara noastră (peste 2258 de ore anual), fiind depășită doar de cea care există la Sulina și Mangalia).

Precipitațiile atmosferice sunt foarte reduse ($396,7 \text{ mm}$ media anuală). Luna cea mai ploioasă este noiembrie cu $43,9 \text{ mm}$, iar cele mai puține precipitații cad în lunile februarie ($26,7 \text{ mm}$) și martie ($29,1 \text{ mm}$). Precipitațiile sub formă de ninsoare sunt foarte puține la Constanța (13 zile anual cu ninsoare).

Regimul vântului: dinamica atmosferei, care prin frecvența ei lunară și anuală, imprimă tiparul caracteristic al climei fiecărui an în parte, se caracterizează prin predominanța vânturilor din vest ($16,1\%$) și nord ($13,8\%$) și apoi de cele din nord-est ($11,8\%$) și sud ($11,5\%$). Interesant este faptul că vântul de est reprezintă ca frecvență un procent foarte mic ($6,0\%$) cu toată că briza marină ca vânt local este un fenomen foarte frecvent.

Calmul prezintă o frecvență anuală mică, de doar $11,5\%$, având cea mai mare frecvență în lunile august ($14,4\%$), mai ($14,0\%$) și iulie ($13,6\%$). Lunile cu cea mai activă dinamică a atmosferei fiind decembrie și ianuarie ($8,7$ respectiv $8,9\%$ calm)

Direcțiile predominante sunt: nordul ($19,0\%$) și nord-vestul ($14,7\%$) iarna; sudul ($14,4\%$) și nord-estul ($14,2\%$) primăvara; sud-estul ($13,6\%$) vara, sudul și nord-vestul ($12,4\%$) vara și nordul ($15,2\%$) respectiv sud-estul ($10,3\%$) toamna. Circulația vânturilor cu componentă estică deși frecventă sub forma brizelor, are o frecvență ceva mai pronunțată ($7,7\%$) doar vara, circulația din sectorul vestic este predominantă iarna, vara și toamna; primăvara circulația vestică fiind redusă procentual în comparație cu circulația din sud ori din nord-est.

Frecvența calmului este de asemenea mai mare doar vara (13.6%) și primăvara (11.8%) și mică iarna (9.0%).

În ceea ce privește viteza medie anuală a vântului pe direcții, aceasta este mai mare la vânturile din sectoarele nordic (6.8 m/s) și nord-estic (6.6 m/s) chiar dacă acestea reprezintă a doua și respectiv a treia direcție predominantă – ca frecvență – în cursul anului. Viteza medie anuală a vânturilor din sectorul estic, semnifică prin valoare (4.8 m/s) importanța brizelor marine în orașul Constanța. Deși vânturile cu componentă vestică, sunt predominante ca frecvență anuală (16.1%) ; se consemnează viteze medii anuale mai reduse ale vitezei vântului din această direcție (4.2 m/s). Viteza medie lunară și anuală a vântului, indiferent de direcția acestuia confirmă dinamica circulației curenților atmosferici, viteza medie a acestora fiind semnificativă atât ca medie anuală (4.6 m/s) cât și ca valori medii lunare (peste 5 m/s iarna, 4-5 m/s primăvara, 3.7 – 3.8 m/s vara și 4.2 – 4.8 m/s toamna).

În ceea ce privește viteza maximă a vântului, pe baza datelor prelucrate special pentru orașul Constanța, se poate estima că, acest parametru, în 20% din cazuri, respectiv odată la 5 ani poate atinge viteza de 29 m/s, odată la 50 de ani 36-37 m/s și în sfârșit, odată la 100 de ani viteza maximă a vântului poate atinge 41-42 m/s.

Dintre fenomenele meteorologice mai semnificative amintim: ceața, cu o medie multianuală de 55 zile. aerul cețos este un fenomen frecvent în orașul Constanța, anual consemnându-se peste 225 zile iar viscolul și poleiul au o frecvență anuală de numai 2.8-2.9 zile, cele mai numeroase cazuri fiind notate în ianuarie-februarie.

4.2.3. CONDIȚII GEOLOGICE

• GEOMORFOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul municipiului Constanța face parte din Podișul Litoral cu observația că în cadrul acestuia cotele terenului de maximum + 60,0 m. RMB abia ating media celor din restul podișului, iar în zona centrală a localității aceste cote sunt cuprinse între valorile de + 5,0 m. RMB și + 50,0 m. RMB.

Ca elemente geomorfologice se pot evidenția zonele cu roci Holocene, formate fie din depozite marine, fie aluvionare Pleistocene, formate din loessuri și Neogene – cretacice formate din roci calcaroase. Prezența rocilor dure calcaroase în apropiere de suprafață a generat formarea malurilor înalte în care capetele stratelor formează custe.

• GEOLOGIA

Din punct de vedere geologic teritoriul respectiv se încadrează în unitatea structurală numită Dobrogea de Sud, un sector mai ridicat al Platformei Moesice, situată la sud de linia de dislocație tectonică Capidava – Ovidiu. Această linie a fost pusă în evidență în anul 1950 cu ocazia lucrărilor de foraje la canalul Dunăre – Marea Neagră.

Fundamentul zonei este constituit din șisturi cristaline mezozonale și din șisturi verzi.

Urmează depozitele jurasice, apoi depozitele de vârstă Sarmatiene medie constituite din două orizonturi și anume:

- orizontul argilos verzui
- orizontul calcarelor lumachelice

În continuare dispus în succesiune normală se dezvoltă formațiunile aparținând Sarmatiului superior, alcătuite predominant din calcare lumachelice și calcare oolitice. Depozitele sarmatiene sunt acoperite aproape în totalitate de formațiuni de vârstă cuaternară, care pot ajunge până la 12,0 – 14,0.

- pleistocen inferior – în faleza mării, în dreptul constanței, se găsesc în baza depozitelor cuaternare argilo-verzui și roșcate cu concrețiuni de gips. grosimea lor este de maxim 5 m.
- pleistocen mediu-superior - peste argilele vârgate sau direct peste depozitul de sarmatiene stau argile nisipoase roșcate cu concrețiuni calcaroase. În depozitele loessoide se întâlnesc 2-7 nivele argiloase de culoare cărămizie reprezentând soluri fosile.

4.2.4. REȚEA HIDROGRAFICĂ - HIDROGEOLOGIE

Rețeaua hidrografică a municipiului Constanța face parte din bazinul hidrografice de ordinul I Litoral (cod bazin hidrografic XV-1) și este formată din:

| Nr crt | Cod b.h. | Denumire curs de apă | Lungime curs de apă (km) | Pantă medie curs de apă (‰) | Suprafață bazin hidrografic (km ²) |
|--------|----------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|
| 1. | XV – 1 | Litoral (Marea Neagră) | - | 0 | 5480 |
| 2. | | Lacul Siutghiol | | | 1900 |
| 3. | | Lacul Tăbăcărie | | | 99 |

În ce privește elementele hidrogeologice este de reținut că există mai multe pânze de apă freatică după cum urmează:

- o pânză freatică de mare adâncime situată în calcarele de vârstă cretacică;
- o pânză freatică de adâncime cantonată în baza Sarmatianului;
- o pânză freatică în depozitele de vârstă cuaternară, având zona de circulație de regulă în loess, dar uneori și în argilă (de exemplu în faleză).

ZONARE HIDROGEOLOGICĂ

Cu excepția zonei limitrofe lacului Tăbăcărie, în celelalte zone nivelul crescut al apei subterane este rezultatul acumulării în loess a pierderilor de la rețelele hidroedilitare, care, datorită permeabilității ridicate a acestuia se difuzează rapid până la stratul de argilă impermeabilă, contribuind astfel la ridicarea nivelului pânzei de apă în zona respectivă.

4.2.5. GEOTEHNICĂ

Adâncimea maximă de îngheț pe teritoriul municipiului Constanța, conform STAS 6054-77, este de 80 cm.

Din punct de vedere macroseismic, potrivit Normativului P. 100/92, orașul Constanța face parte din zona "E" având un $K_s = 0,12$ și o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec., iar potrivit STAS 11100/1-1977 acesta se încadrează în zona cu grad "7" de intensitate.

În zona adiacentă lacului Tăbăcărie, cuprinsă între malul lacului și străzile ce-l înconjoară în care, datorită existenței cu preponderență a umpluturilor aluvionare nu este posibilă decât amplasarea unor construcții având regim de înălțime de maximum P+1 E, fără subsol, datorită nivelului ridicat al apei.

B. CALITATEA MEDIULUI CONSTRUIT

4.2.6. LUCRĂRI HIDROTEHNICE

În zona municipiului Constanța se găsesc mai multe lucrări hidrotehnice cu rol de asigurare a folosințelor de apă, de apărare împotriva inundațiilor, de asigurare a navigației, de protecție a țărmului Mării Negre, etc.

Principalele lucrări de gospodărirea apelor existente în zona municipiului Constanța și administrate de Regia Autonomă Apele Române – Filiala Constanța sunt prezentate mai jos:

| Nr. crt. | Lucrarea hidrotehnică | Unitatea administrativ teritorială |
|----------|--|------------------------------------|
| 1. | Stăvilar lacul Siutghiol – $Q = 3,32$ m^3/s | Constanța |

| | | |
|----|---|-----------|
| 2. | Stăvilar Pod Pescărie – Q = 0,80 m ³ /s | Constanța |
| 3. | Canal Siutghiol - Tăbăcărie | Constanța |

4.2.7. CALITATEA APELOR

APE DE SUPRAFAȚĂ

Lacul Tăbăcărie se alimentează cu apă dulce din lacul Siutghiol și prin izvoare care se află pe fundul acestuia. Din cauza diferenței de nivel apele din lac se scurg în mare în dreptul podului "Pescărie". În jurul lacului se află un sistem de drenare a apelor pluviale. Prin acest sistem și prin alte căi sunt introduse accidental în bazinul lacului însemnate cantități de ape uzate menajere complet neepurate. Aceste ape uzate provin din scurgerile clandestine practicate de diverse persoane fizice și juridice prin înțeparea scurgerilor lor în pluvialul care ajunge în lac.

Se constată depășirea valorilor limită la toți parametri chimici de calitate ai apelor costiere românești în zona Constanta Nord – Mangalia măsurați în perioada 1995 – 1997.

4.2.8. SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Stația de epurare mecanică Constanța Nord primește apele uzate menajere din partea nordică a orașului Constanța.

Valorile medii ale principalilor indicatori de calitate ai efluentului acestei stații (lacul Tăbăcărie), efluent care se descarcă în mare (la izobata de 4 m), sunt:

| Indicator | U/M | Valori măsurate | STAS 4708 - 88 | NTPA-001-97 |
|---|------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|
| Concentrația ionilor de Hidrogen (pH) | unit.pH | | 6,5 – 8,5 | 6,5 – 8,5 |
| Suspensii | mg/dm ³ | 100 | - | 60,0 |
| CBO ₅ (consum biologic de O) | Mg O ₂ /dm ³ | 75 | 5,0 | 20,0 |
| azotiți | mg/ dm ³ | 0,33 | 1,0 | 1,0 |
| Azotați (NO ₃) | mg/ dm ³ | 0,25 | 10,0 | 25,0 |

| | | | | |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-----|-----------|
| amoniu | mg/ dm ³ | 20 | 1,0 | - |
| ortofosfați | mg/ dm ³ | 5,85 | - | 4,0 |
| coliformi totali | germeni/dm ³ | 1,6 x 10 ⁹ | - | 1.000.000 |
| coliformi fecali | germeni/dm ³ | 3,4 x 10 ⁸ | - | 10.000 |
| streptococi fecali | germeni/dm ³ | 1,1 x 10 ⁷ | - | 5.000 |

CONCLUZII:

- valoarea parametrilor măsurați indică depășiri mari a valorilor limită.
- deși deversările accidentale în lacul Tăbăcarie sunt de dimensiuni reduse atât ca mărime, cât și ca debit, impactul asupra mediului acvatic, prin încărcătura apelor, este evident;
- majoritatea parametrilor analizați indică valori mari, multe comparabile cu cele din apele uzate evacuate de stațiile de epurare;
- încărcătura bacteriană este mare și constituie un focar potențial de infecție pentru toți cei care iau contact cu apele lacului;
- pericolul pe care-l prezintă acest lac pentru întreaga zonă și pentru micile activități care se desfășoară pe el (pescuit sportiv, agrement, antrenamente, etc) este deosebit de grav;
- s-a constatat de asemenea prezența agentului poluant petrolier în masa eșantioanelor de apă colectate din punctele de evacuare Bulevard și Delfinariu.

CONCLUZII GENERALE

La stația de epurare Constanța Nord, situată la limita de nord a orașului Constanța, în imediata apropiere a plajei hotelului Parc, actuala conductă de descărcare a efluentului stației se află la 10Km în larg.

4. 2.9. POLUAREA AERULUI

Considerații generale

Poluarea atmosferei reprezintă unul dintre factorii majori care afectează sănătatea și condițiile de viață ale populației din marile aglomerări urbane. Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate afectând direct și indirect, la mica și la mare distanță, atât elementul uman, cât și toate celelalte componente ale mediului natural și construit.

Agresivitatea poluanților urbani primari și secundari se manifesta nu numai asupra sănătății umane, prin creșterea morbidității și a mortalității, ci și asupra construcțiilor civile și industriale, prin creșterea substanțială a ratei de coroziune și de degradare a materialelor: beton, metal, sticla, lemn, cauciuc, vopsele etc.

Al treilea factor asupra căruia se repercutează în mod direct poluarea atmosferei este vegetația, respectiv spațiile verzi amenajate, plantele ornamentale, masivele vegetale din parcurile și grădinile orașului.

Unul dintre cei mai puternici factori de stress chimic asupra mediului îl reprezintă ploile acide, sau mai exact, depunerile acide. Gradul ridicat de aciditate al precipitațiilor, pus în evidență la scara globală, se datorează, în principal, prezenței unor cantități apreciabile de acid sulfuric și acid azotic. Precipitațiile acide determina efecte negative complexe asupra tuturor factorilor mediului natural și artificial.

Sursele de poluare a atmosferei din perimetrul studiat se grupează în mai multe categorii:

a.) Surse tipic urbane (din zona adiacenta zonei PUZ Lacul Tabacariei) provenite din:

- încălzirea locuințelor în sistem individual;
- prepararea hranei și a apei calde menajere în sistem domestic;
- generarea de energie termică și electrică în centrale termice, și electrotermice;
- traficul rutier.

b.) Surse datorate circulației (pe stazile adiacente zonei studiate)

Traficul rutier, ușor și greu, conduce la evacuarea în atmosfera de poluanți comuni, în principal NO_x și CO , alături de care apar SO_2 și particule (în special de la autovehiculele cu motoare Diesel), dar și la evacuarea, în Cantități mult mai mici, de poluanți speciali: benzen, etilbenzen, toluen, xileni, metale (Cd, Cu, Cr, Se, Zn, Ni).

CONCLUZII

Poluarea chimică a aerului nu ridică probleme deosebite pentru arealul situat în intravilanul orașului Constanța, deci și a zonei studiate în lucrarea de față. Reconsiderarea utilizării unor combustibili poluanți împreună cu re tehnologizarea unor întreprinderi și cu gestionarea corectă a deșeurilor va rezolva unele depășiri ale concentrațiilor maxime admisibile semnalate, măsuri favorizate de ventilarea zonei de curenții de aer generați de briza marină.

Menținerea calității atmosferei între limite acceptabile, cu tendință de aducere la parametri naturali constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului.

4.2.10. NIVEL FONIC

Sursele de zgomot

Traficul rutier reprezintă sursa principală de zgomot pe teritoriul PUZ-ului studiat, precum și pe întreg teritoriul Municipiului Constanța.

Valorile cele mai ridicate ale nivelurile echivalente de zgomot sunt pe principalele artere rutiere orașenești, ele contribuind decisiv la crearea ambianței acustice a orașului; celelalte străzi, mai puțin circulăte, nu produc zgomot la niveluri deranjante pentru locuințele din vecinătate.

Se poate observa că pe porțiunile cu străzi mărginite de fronturi de locuințe, cazul zonei situate la vestul Parcului Tabacariei, în spatele acestora zonele sunt protejate prin efectul de ecran al clădirilor din "prima linie", acest fapt sugerând utilitatea la frontul arterelor importante a unor clădiri cu alte folosințe decât cea de locuit, constituind un tampon între sursă și zona de locuit.

O altă sursă de zgomot a zonei este reprezentată de calea ferată corespunzătoare trenulețului de agrement, zgomot datorat gradului avansat de uzură.

4.3. ANALIZA ZONELOR FUNCTIONALE EXISTENTE

Teritoriul delimitat mai sus, reprezintă zona situată la vest de Lacul Siutghiol, care beneficiază de o așezare extrem de favorabilă, la intrarea de nord pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, fiind străbatut de artere importante de circulație carosabilă, respectiv DN 2A – E 60 și constituind o zonă de legătură cu zona de agrement și distracții a Lacului Tabacariei, precum și cu zona turistică a Stațiunii Mamaia, situată pe celălalt mal al Lacului Siutghiol.

Evoluția în timp a zonei analizate a marcat diferențieri în modul de organizare funcțional-urbanistic:

- **Zona de est**, cu caracter *rezidențial de tip rural*, este situată în vecinătatea Lacului Siutghiol și este constituită dintr-o fostă așezare de tip sat, Palazu Mare, acum parte constituentă-carter al Municipiului Constanța
- **Zona de nord**, aparține funcțiunii rețelelor tehnico-edilitare, în care se află zona de *captare ape subterane Caragea-Dermen*, pe o suprafață de cca 23,2 ha; restul terenului este constituit din *terenuri agricole*, iar la data eliberării prezentei documentații, este în lucru *PUZ ANL – Palazu Mare Nord - Caragea - Dervenii, pe malul Lacului Siutghiol*, referitoare la lotizări rezidențiale; tot în această zonă se află și *Popasul Cismea*, pe o

suprafata de cca 0,42 ha;

- In **zona centrala** a prezentului PUZ, se afla in majoritate **terenuri agricole**, puse in posesie cf. Legii 18, **cimitirul turcesc** (cca 1,22 ha), **lotizarea „Impact”**, cu cca 40 locuinte unifamiliale pe lot, pe o suprafata de cca 10 ha; tot in aceasta zona se afla doua **zone de servicii, de tip showroom-uri si reprezentante auto** (de 0,94 ha, respectiv 0,51 ha), **zona centrului comercial TOM** precum si alte PUZ-uri aflate in lucru sau avizare; o alta zona functionala importanta este constituita din **zona captare Cismea II**, cu o suprafata de cca 8,9 ha;
- In **zona de sud-vest**, se afla **terenuri agricole**, o **ferma** de cca 5,1 ha in prezent in stare de degradare si o **zona cu locuinte colective** de cca 1,85 ha;
- In **zona de sud-est**, se afla cateva zone cu destinatie agricola : **Inspectoratul de protectie a plantelor**, pe o suprafata de cca 6,32 ha si **Societatea SERE S.A. Mamaia** pe cca 8,22 ha ; de asemenea, tot in aceasta zona se afla si **zona captare Cismea IC** pe o suprafata de cca 8,81 ha ;

Se constata ca malul Lacului Suietghiol nu este in prezent amenajat conform cu valoarea sa in raport cu situl studiat, atat la nivel local, cat si la nivel municipal.

Vecinatatile importante ale zonei studiate in prezenta documentatie de urbanism sunt :

- **limitele administrative si ale intravilanului** Municipiului Constanta si **Orasul Ovidiu** (la nord si nord-vest) ;
- **celalalt mal al Lacului Suietghiol si Statiunea Mamaia** (nord si nord-est) ;
- doua surse importante de apa ale Municipiului Constanta, **zonele de captare Cismea IA si IB** (in sud-vest) ;
- **Campusul Universitar** si intersectia B-dului Aurel Vlaicu si a B-dului Tomis (in sud-est), precum si vecinatatea mai indepartata constituita din zona aferenta Lacului Tabacariei.

REGIMUL TEHNIC, ASPECTE DE ORDIN FORMAL-VOLUMETRIC

Terenul analizat in PUZ este construit in proportie de aproximativ 10%

In ceea ce priveste starea cladirilor si a amenajarilor existente:

- cca 10 % din cladiri se afla in stare foarte buna (recent renovate sau in curs de renovare;
- cca 10 % din cladiri se afla in stare buna (cu fond structural bun dar necesitand lucrari de renovare interioara si exterioara);
- cca 30 % din cladiri se afla in stare medie (cu fond structural bun, dar abandonate in prezent);
- cca 50 % din cladiri se afla in stare rea (in stare avansata de degradare, cu materiale si detalii de constructie de proasta calitate).

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului se observa o ocupare mica, specifica terenului agricol si o ocupare mai mare in loturile situate in zona centrala , catre vatra veche Palazu Mare si a zonei de retele tehnico-edilitare.

4.4. SPATII VERZI

SITUATIA EXISTENTA

Lacul Siutghiol reprezinta, alaturi de Lacul Tabacariei, una dintre cele mai importante oglinzi de apa ale municipiului Constanta.

Învecinat cu Statiunea Mamaia la nord-est , el are o situatie favorabila în oras putând fi folosit deopotri de locuitori si de vilegiaturisti.

In prezent, malul lacului nu este amenajat corespunzator si nu exista dotari de sport, agrement, loisir, distractii sau spatii verzi amenajate corespunzator, desi se costata dezvoltarea de vegetatie spontana, specifica .

4.5. BILANT TERITORIAL – EXISTENT

| <u>ZONE FUNCTIONALE</u> | SUPRAFAT A (ha) |
|---|----------------------------|
| ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT SAU TIP VILA (inclusiv lotizarile cu documentatii de tip PUZ sau PUD, aprobate sau in curs de elaborare ; Lotizari ANL; Lotizari conform Legii 18, fara documentatii de urbanism avizate) | 195,8 |
| ZONA REZIDENTIALA MIXTA – CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (inclusiv lotizarile cu documentatii de tip PUZ sau PUD, aprobate sau in curs de elaborare) | 40,5 |

| | |
|--|--------------|
| ZONA LOCUINTE "VATRA SATULUI" | 126,8 |
| ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT (Restaurant Popasul Cismea, Showroom-uri, Service-auto, Benzinarii, Supermarket-uri, Scolii, Spitale, Biserici) | 27,8 |
| ZONA RETELE SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE (Zona de captare apa Cismea IC, Cismea II, Sursa de apa Caragea-Dermenii) | 35,2 |
| ZONA GOSPODARIE COMUNALA (Cimitire) | 5,2 |
| ZONA TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN | 36,5 |
| ZONA UNITATI AGRICOLE (Pomacost SA, Inspectoratul de protectie a plantelor, Sere " Mamaia ") | 13,1 |
| ZONA RETELE SI TERENURI AFERENTE CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI FERROVIARA | 64,2 |
| ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE (vegetatie joasa nereproductiva, aparuta spontan) | 23,4 |
| ZONA SPECIFICA MALURILOR LACULUI SIUTGHIOL | 16,5 |
| TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA P.U.Z. PALAZU MARE 3 – MUNICIPIUL CONSTANTA | 585 |

5. ZONE PROTEJATE¹

¹ Cf. Studiului Zonelor Protejate, elaborat in cadrul PUG Municipiul Constanta, aflat in prezent in curs de elaborare.

Zona care face obiectul prezentului studiu nu face parte din nici o zona protejata si nici o constructie izolata nu este pe lista monumentelor .

Observatii:

Se recomanda conservarea tramei stradale incluzand si nucleul de dotari. Valorile exceptionale existente in cadrul zonei protejate se vor proteja in urma unui studiu complet al caselor indicate.

De asemenea in acelasi studiu sunt mentionate **Perspective protejate:**

- Perspectiva dinspre cartierul Tomis Nord spre malul estic al lacului Tabacariei ;
- Perspectiva dinspre malul estic al lacului spre frontul construit din cartierul Tomis Nord ;
- Perspectiva dinspre fronturile de blocuri situate pe b-dul A. Vlaicu spre Lacul Tabacariei si satul Palazu Mare ;

6. – CIRCULATII

SITUATIA EXISTENTA

1. CONSIDERATII GENERALE

1.1. INTRODUCERE

Municipiul Constanta si localitatile din zona periurbana se afla intr-o remarcabila etapa de dezvoltare, marturie fiind numeroasele constructii si vile noi realizate sau in constructie. Solicitarile pentru noi locuinte, dotari si echipari tehnice sunt in permanenta crestere.

Zona de nord a Constantei – respectiv Palazu Mare, dispune de cele mai favorabile potentiale de teren necesar constructiilor cu legaturi functionale avantajoase, beneficiaza de o calitate corespunzatoare a mediului si nu in ultimul rand de o pozitie dominanta cu o deschidere deosebita spre lacul Siutghiol si perspectiva statiunii Mamaia.

Elaborarea **ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE 3** constituie o etapa principala a organizarii si incheierii urbanistice a acestei localitati satelit a municipiului Constanta, pentru care s-a elaborat in mai multe etape Planuri Urbanistice de Detaliu urmate de investitii pentru servicii si locuinte. Suprafata de teren aferent PUZ PALAZU MARE 3 este de aproape 585 hectare, teren practic liber pe ambele parti a DN 2A.

Caracteristic acestei etape de dezvoltare este includerea terenurilor libere situate

atat pe dreapta magistralei rutiere DN 2 A – E 60, respectiv spre vest cat si pe partea stanga adiacent localitatii. Dintre componentele programului PUZ fac parte numeroase lotizari pentru locuinte individuale, pentru ANL si servicii, spatii comerciale si in deosebi realizarea a doua Mall – uri pe o suprafata de cca. 52 ha. Rezolvarea circulatiei si a transporturilor pune probleme deosebite de ordin functional, tehnic, de calitatea mediului si de siguranta, generate in primul rand de traversarea longitudinala a acestei zone de catre DN 2A – E60 (pe cca. 4 km). Intensitatea traficului de tranzit de pe drumul national este majorata de circulatia locala si de transportul in comun. Traficul foarte intens impune o serie de masuri urbanistice – de exemplu: apasarea centrelor de mare interes in afara traseului DN 2A - precum si de natura tehnica si functionala (de exemplu: legaturi transversale denivelate fata de DN 2A, intre zonele de est si de vest ale localitatii).

Analiza situatiei existente a circulatiei si a transportului se face avandu-se in vedere importanta si consecintele extinderii localitatii in lungul DN 2A si pe ambele parti ale acestuia. In prezent siguranta circulatiei este prea redusa si au loc evenimente de circulatie in care adesea cad victime pietonii.

1.2. BAZA DE PROIECTARE

Elaborarea ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE 3 are la baza :

- Tema de proiectare cu plan de situatie 1/4000 si 1/2000 pentru PUZ PALAZU MARE 3 ;
- PUG municipiul Constanta ;
- Studiul de circulatie pentru PUG Constanta si organizarea circulatiei pentru zona periurbana Constanta.
- PUZ PALAZU MARE 3
- Studiu General de circulatie la nivelul municipiului Constanta si la nivelul teritoriului de influenta

Analiza situatiei existente a circulatiei stabileste conditiile generale pentru faza PUZ, in concordanta cu prevederile « Normativului departamental pentru intocmirea studiilor de circulatie pentru localitati si teritoriul de influenta – indicativ C 242/1993 ».

ETAPA DE DIAGNOZA a circulatiei priveste indeosebi :

- **Infrastructura** existenta a circulatiei: trasee rutiere si feroviare majore, legaturi in zona, echiparea si dotarea tehnica ;
- **Caracteristicile traficului pe DN 2A:** intensitati, parametri functionali (viteze), componenta;
- **Disfunctionalitati** functionale si de organizare a circulatiei ;

2. DOCUMENTATII DE REFERINTA

Pe langa documentatiile de baza (pct.1.3.) s-au aplicat, dupa caz, prevederi din :

- Legea nr. 71/1996 pentru aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN) sectiunea 1 – Cai de Comunicatie ;
- OG nr. 43/1997 – Norme tehnice pentru proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Normativ PD 189/2000 – Capacitatea de circulatie a drumurilor publice ;
- Instructiuni CO 155/2001 – Starea tehnica a drumurilor moderne ;
- Normativ C 242/1993 – Elaborarea studiilor de circulatie pentru localitati si teritoriul de influenta ;
- OG nr. 101/1998 – Codul drumurilor;
- OG nr. 43/1998 – Incadrarea drumurilor nationale si norme pentru proiectarea drumurilor si a strazilor ;
- Seria STAS 10144/1...6 pentru proiectarea si capacitatea strazilor si a intersectiilor;
- Seria STAS 1848/1...6 pentru siguranta circulatiei rutiere;
- Normativul P 132/1993 – Proiectarea parcajelor de autoturisme;
- Highway Capacity Manual - SUA 2000;
- Strassen Verkehrs Planung – Korte – Germania;
- Recensamantul general al circulatiei pe drumurile publice – MT/2000.

3. ELEMENTE METODOLOGICE

Problemele de circulatie si transporturi sunt detaliate si in functie de faza de proiectare si anume :

- Pentru faza PUZ se efectueaza o analiza preliminara a circulatiei cu caracter global – orientativ privind situatia existenta, disfunctionalitatile si consecintele solutiilor urbanistice preconizate ;
- Pentru fazele PUD si de investitie se impune elaborarea de studii generale de circulatie pe baza parametrilor tehnici si a solutiilor urbanistice.

In cazul PUZ Palazu Mare Mare 3 analiza circulatiei a avut ca obiective :

- infrastructura (echiparea) circulatiei si transporturile existente ;
- traficul de tranzit pe DN 2A si traficul local ;
- caracterul circulatiei generale (in luna decembrie 2002, la recunoasterea terenului).

Indeosebi pentru **PALAZU MARE** este necesar sa se asigure o eficienta maxima

a solutiilor urbanistice si a rezervarilor tehnice care trebuie stabilite pe baza unui studiu general de circulatie.

In prezent, analiza circulatiei pentru PUZ se efectueaza in doua subetape :

analiza critica a situatiei existente si disfunctionalitatile circualtiei ;

- propuneri de organizare pentru circulatia majora.

4. ANALIZA CIRCULATIEI EXISTENTE

4.1. Infrastructura retelei de circulatie

a) Reteaua rutiera

Drumurile publice din aceasta zona sunt de importanta nationala si europeana, regionala si locala. Acestea se compun din:

- **DN 2A** – Urziceni – Slobozia – Ovidiu – Constanta (210 km) traverseaza zona Palazu Mare pe cca. 4 km si face parte din traseul drumului european E 60: frontiera cu Ungaria – Bors - Oradea – Cluj Napoca – Brasov – Bucuresti – Slobozia – Ovidiu – Constanta. Artera este complet modernizata, are 4 benzi carosabile (latime de 14 m) si platforma, de regula, de 19 m. Drumul este de clasa tehnica II, drum expres (clasa I = autostrada).
- In apropierea intravilanului Palazu Mare, spre vest, este **traseul DN 22 Tulcea – DN 2A (Ovidiu)** cu legatura spre zona industriala Constanta paralel cu DN 2A. Pe acest traseu se desfasoara cu preponderenta traficul greu. Si acest drum este clasat ca fiind de interes international, respectiv E 87 pe traseul Tulcea – Constanta - Mangalia – Vama Veche – Bulgaria.
- **DC 89** – face legatura intre zona centrala Palazu Mare (pe strada Scheia) cu localitatea Poarta Alba si traverseaza teritoriul PUZ.
- **Bulevardul Aurel Vlaicu** – delimiteaza spre sud intravilanul Palazul Mare, are rol de inel major de legatura intre DN 39 Constanta – Mangalia – frontiera cu Bulgaria (E 87) cu zona industriala Palas, cu DN 2A si statiunea Mamaia.
- Reteaua rutiera mai cuprinde o serie de **drumuri locale de exploatare** (agricole) si de strazi care dispun de amenajari rudimentare.

b) Calea ferata

Intravilanul Palazu Mare este limitat spre nord de calea ferata dubla Constanta – Ovidiu – Navodari care supratraverseaza DN 2A pe un pasaj denivelat.

4.2. Intensitatea traficului

Drumul expres DN 2A este foarte solicitat atat de traficul zonal cu caracter permanent cat si de traficul sezonier estival. Analiza situatiei actuale se fundamenteaza pe datele recensamantului efectuat de MT – CESTRIN in anul 2000, pe prelucrarile de trafic inclusiv prognoza evolutiei circulatiei in anul 2020. Aceste prime date servesc pentru faza PUZ si urmeaza sa fie completate si

detaliate intr-un studiu de detaliu de circulatie.

Intensitatea traficului se exprima prin numarul de vehicule echivalente (autoturisme = V_t) pentru diferitele categorii de autovehicule fizice. Valorile intensitatii traficului recenzat si prelucrat in anul 2000 ca medie zilnica anuala (MZA) sunt :

| Anul | MZA (in $V_t/24h$) |
|------|----------------------|
| 2000 | 19.200 |
| 2005 | 24.400 |
| 2010 | 31.400 |
| 2015 | 38.900 |
| 2020 | 49.500 |

Pentru anul 2003 corespunde o intensitate de trafic pe DN 2A la postul de recenzare de la km 203 (in dreptul localitatii Palazu Mare) de **22.300 $V_t/24h$** .

Conditii specifice si factori specifici privind traficul de calcul :

- ✓ Intrucata se preconizeaza ca autostrada Bucuresti – Constanta sa intre in functiune in anul 2010, intensitatea traficului se reduce cu cca. 30%, respectiv :
 - in anul 2015, intensitatea este de 27.200 in loc de 38.900 $V_t/24h$;
 - in anul 2020, intensitatea este de 34.700 $V_t/24h$ in loc de 49.500 ;
- ✓ Postul de recenzare de la km 203 nu inspecteaza si traficul local pentru relatia Palazu Mare – Constanta (drumurile de legatura – str. Dumbraveni si str. Sahia avand acces in DN 2A intre postul de recenzare si intrarea in Constanta). Ca urmare, se apreciaza aditionarea unei intensitati de trafic local stabilit in functie de numarul locuitorilor din Palazu Mare si gradul mediu de motorizare de cca. 2000 $V_t/24h$ sau de $0,12 \times 2000 = 240 V_t/24h$;
- ✓ Calculul intensitatii traficului orar pe baza MZA trebuie afectat de incarcarea sezoniera de varf care se apreciaza corespunzatoare factorului $K1 = 1,5...2,0$, de procentul pentru traficul maxim plus sensul cel mai incarcat $K2 = 0,5...0,75$ si de ponderea traficului orar fata de traficul mediu zilnic $K3 = 0,12$ pentru 4 benzi carosabile.

In aceste conditii **debitul orar de calcul stabilit pentru sensul cel mai solicitat**, conform normativului PD 189 / 2000 este :

$$Q_{C2003} = K1 \times K2 \times K3 \times (MZA_{2003})$$

$$Q_{C2003} = 1,75 \times 0,67 \times 0,12 \times 2.300 = 3.140 V_t/h \text{ sens - pentru sensul cel mai solicitat (2 benzi)}$$

Pentru o banda de circulatie in sensul cu incarcare maxima rezulta (pentru 2003) :

1. trafic de tranzit pe DN 2A – 1570 V/h
2. trafic local Palazu Mare – Constanta – 240 V/h

Total 1810 V/h banda

Aceasta intensitate de trafic este deosebit de mare si depaseste capacitatea normala de circulatie. Categoriile dominante de vehicule sunt: autoturisme, autobuze, microbuze si vehicule de serviciu.

In afara de circulatia auto exista numeroase deplasari de pietoni in lungul DN 2A si spre mijloacele de transport in comun. Lipsa amenajarilor de trotuare genereaza disconfort si pericole (soldate cu accidente frecvente de pietoni).

Rezolvarea provizorie a accesului la centrul comercial TOM va fi modificata printr-un acces denivelat aflat in curs de aprobare.

7. REțele TEHNICO-EDILITARE

7.1. LUCRARI HIDROEDILITARE - SITUATIA EXISTENTA

7.1.2. GOSPODARIREA APELOR

SITUATIA EXISTENTA

In vecinatatea zonei PUZ se afla la limita de est, nord-est, lacul Siutghiol, lac cu apa dulce, alimentat din izvoare si avand o suprafata de $S = 1.900 \text{ kmp}$.

Apele lacului sunt poluate de eventuale deversari de apa uzata care ajunge in lac fie prin scurgerea lor la suprafata, fie prin infiltrarea in sol si de aici prin panza freatica ajunge in lac. Deasemenea apele de suprafata preiau si apele pluviale din zona care prin scurgerea lor la suprafata spre lac sunt incarcate cu substante poluante existente in atmosfera (aer si sol).

Apele lacului Siutghiol au indicatori de calitate depasiti in raport cu valorile admise in STAS 4706 – 88 " Ape de suprafata". Astfel valoarea concentratiei diferitilor indicatori ai apei masurati in lacul Siutghiol arata o poluare a lacului prin depasirea indicatorilor de ioni de hidrogen, magneziu si cloruri.

Din punct de vedere al apelor subterane exista:

- o panza freatica cantonata la baza Sarmatianului
- o panza freatica de adancime in depozite de varsta cuaternara cu circulatie in argila.

Apele subterane in zona provin in general din carsturi si este de buna calitate si reprezinta cea mai importanta sursa de apa pentru municipiul Constanta.

Sursele de apa existente in exploatare pentru alimentarea cu apa a municipiului Constanta sunt amplasate in partea de nord a localitatii, majoritatea surselor ocupand suprafete importante din zona studiata in prezentul PUZ.

Acestea sunt:

- sursele de apa Cismea I C si II;
- sursa de apa Caragea Dermeni.

In vecinatatea zonei se afla:

- sursele de apa Cismea I A si I B;
- sursele de apa din zona complexului de inmagazinare Constanta Nord.

Descrierea surselor de apa, caracteristici si capacitati, sunt detaliate in capitolul privind alimentarea cu apa potabila a zonei din PUZ.

Din sursa de apa Caragea Dermeni se alimenteaza cu apa potabila si localitatea Palazu Mare 3. Doua conducte de aductiune de la sursa Caragea Dermeni parcurg zona PUZ pana in reseaua existenta de alimentare cu apa potabila pentru locuitorii localitatii.

In zona studiata nu exista retea de canalizare. Apele uzate menajere se scurg la suprafata ca si cele pluviale si se infiltreaza partial in sol poluand in final intreaga zona si solul, aerul si apele lacului Siutghiol.

7.1.3. ALIMENTAREA CU APA

SITUATIA EXISTENTA

Zona din prezentul PUZ este neconstruita. Suprafetele importante din aceasta zona sunt ocupate de captarile de apa subterane existente, care asigura alimentarea cu apa potabila a municipiului Constanta.

Apa subterana din zona este in general din carsturi si este in general de buna calitate, avand o duritate de 14 G si o temperatura de aproximativ 13 – 15°C. Calitatea apei se inscrie in prevederile STAS 1342 – 91 "Calitatea apei", tratarea acestei ape rezumandu-se la o dezinfectie prin clorinare care se face direct la captare sau in rezervoarele cele mai apropiate. Calitatea apei furnizate de aceste surse este mentinuta de buna calitate prin zonele de protectie sanitara cu regim sever bine protejate, imprejmuite cu gard si avand sisteme de evacuare a apei uzate in afara incintei.

Sursele de apa au caracter de neuniformitate in exploatare, in functie de activitatea turistica din sezon.

Descrierea surselor

Captarea Caragea Dermeni este cea mai veche captare de apa subterana pentru municipiul Constanta din 1897 – 1899 cand s-au executat trei puturi de mare diametru, $D = 1.70m$. Apoi s-au realizat pe rand extinderi in 1915, 1932 - 1935, si ultima in anii 1960 – 1967. in prezent captarea cuprinde un numar de 20 de puturi cu adancimi cuprinse intre 35 si 90 m, dintre care 17 puturi sunt in functiune si capteaza apa subterana a acviferului inferior, cantonat in calcare si dolomite, de varsta Barremian – Jurassic. Debitul total al captarii este de 986 l/s, in prezent realizandu-se o captare de 744 l/s (debit zilnic mediu) respectiv 840 l/s (debit zilnic maxim). Captarea Caragea Dermeni este o parte componenta importanta a sistemului zonal de alimentare cu apa "Litoral". Apa captata la sursa este dirijata in complexul de inmagazinare – pompare Calarasi si restul in cel de la Ovidiu.

Captarea I Cismea este alcatuita din trei grupuri de puturi forate denumite A, B si C. Zonele de captare 1A si 1B sunt in vecinatatea zonei PUZ.

Captarea Cismea I A cuprinde zece puturi din care opt in functiune. Forajele au fost executate in perioada 1966 – 1967 si au adancimea 60 – 120 m. Debitul total instalat al captarii este de 640 l/s din care se exploateaza un debit mediu zilnic de cca. 450 l/s, respectiv debitul zilnic maxim de cca. 570 l/s.

Captarea Cismea I B cuprinde 9 puturi dintre care 7 sunt in functiune si a intrat in functiune in 1967. adancimea forajelor este cuprinsa intre 60 si 120 m. Captarea are un debit instalat de 518 l/s debitul mediu zilnic fiind de cca. 361 l/s, respectiv 420 l/s debit maxim zilnic.

Captarea Cismea C aflata in zona PUZ intre DN 2A si malului lacului Siutghiol, cuprinde 16 puturi din care 15 sunt in stare de functiune. Forajele au fost executate in 1967 si au un debit instalat de 1464 l/s din care se exploateaza un debit mediu zilnic de cca 1163 l/s.

Intre zona de captare Caragea Dermeni si Zona Cismea I se afla zona de captare Cismea II pe partea stanga a DN 2A Constanta – Bucuresti. Captarea a fost pusa in functiune in anul 1971 si cuprinde 12 puturi forate la adancimi cuprinse intre 90 m si 150 m. Debitul instalat al captarii este de 513 l/s. In prezent sunt in functiune 6 puturi care furnizeaza un debit mediu zilnic de 226 l/s, respectiv un debit maxim de cca 335 l/s. Captarea este in curs de modernizare.

Apa captata din intrega sursa Cismea I este trimisa atat la Complexul Palas din Constanta cat si direct in retea de distributie a municipiului.

In apropierea acestora importante surse de apa subterana, la intrarea in statiunea Mamaia, exista captarea Constanta Nord (Mamaia) alcatuita dintr-un put având H=420 m si inca 4 puturi avand H=300 m, situate pe malul sud-vestic al lacului Siutghiol.

Captarea a fost realizata in 1979 si are un debit instalat de 530 l/s, debitul mediu zilnic este de 370 l/s si respectiv debitul maxim zilnic de 446 l/s.

De la aceasta sursa apa este pompata spre Complexul Constanta Nord de unde este dirijata spre cartierul Faleza Nord si statiunea Mamaia. In Complexul Constanta Nord, exista un rezervor 20000mc care include o rezerva intangibila, de incendiu, de 4000 mc.

Din sursa de apa Caragea Dermeni se asigura si alimentarea cu apa a localitatii Palazu Mare.

De la sursele de apa in lungul drumului national care strabat zona PUZ-ului, sunt amplasate conducte de aductiune care conduc apa potabila de la sursele de apa Caragea Dermeni si Cismea I si Cismea II spre complexe de inmagazinare si pompare a orasului.

7.1.4. CANALIZAREA

SITUATIA EXISTENTA

In zona PUZ-ului nu exista o retea de canalizare. Apele uzate menajere din zona locuita Palazu Mare se scurg liber la suprafata terenului spre lacul Siutghiol sau se infiltreaza in sol poluand solul, atmosfera si apa in zona.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului spre lac partial infiltrandu-

se în sol și acestea poluează mediul înconjurător.

7.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ ȘI GAZE NATURALE

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Alimentarea cu căldură a Municipiului Constanța se realizează atât în sistem centralizat, cât și în sistem individual. Ponderea sistemului centralizat atinge în cadrul intravilanului 40-50 %.

Alimentarea cu căldură în sistem centralizat se realizează prin sistemul de termoficare al orașului racordat la CET Palas, prin centrale termice de cartier și prin centrale termice industriale de zonă. Combustibilul utilizat îl constituie păcura și, în ultimul timp, gazele naturale.

Sistemele de încălzire individuale utilizează în marea lor majoritate drept combustibil lemnul sau cărbunele. În ultimii ani, o parte a acestor sisteme individuale (circa 10%) utilizează drept combustibil fie gazele petroliere lichefiate (GPL), fie combustibilul lichid.

Alimentarea cu căldură a Municipiului Constanța trece în prezent printr-un amplu proces de restructurare, în principal datorită faptului că dezvoltarea urbanistică nu a fost însoțită întotdeauna și de cea a dotărilor edilitare aferente, în cazul de față sursele de alimentare cu energie termică, puncte termice, rețele de agenți primar și secundari și instalațiile la consumatori.

Faptul că, deși este unul dintre cele mai mari și importante orașe ale României, Municipiul Constanța nu a fost alimentat până de curând cu gaze naturale, a constituit o importantă disfuncționalitate în ceea ce privește prepararea hranei la locuințe, dar și în ceea ce privește rezolvarea alimentării cu căldură și apă caldă menajeră a locuințelor și clădirilor publice din zonele vechi ale municipiului.

Sistemul de alimentare cu gaze al municipiului prezintă o schemă echilibrată și sigură în funcționare care va asigura alimentarea corespunzătoare a consumatorilor și va permite urmărirea extinderilor viitoare ale cartierelor orașului.

Conducta magistrală de gaze naturale DN 500 mm care vine de la Cogeașlac – Năvodari și al cărei traseu trece la marginea intravilanului în zona de nord-vest, alimentează stația de reglare măsurare (SRMP) amplasată în apropierea intersecției Bd. Aurel Vlaicu cu Str. Ștefăniță Vodă. De aici începe dezvoltarea inelului de repartiție de medie presiune DN 600 mm (Ø 24") pe arterele: Str. Soveja, Bd. Mamaia, Bd. 1 Decembrie, Bd. 1 Mai, Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Dezrobirii din care sunt alimentate cele 8 stații de reglare de sector (SRS).

Până în prezent au fost transformate în centrale termice, punctele termice nr. 37 și 47 din zona de nord a municipiului, urmând ca pe măsura obținerii fondurilor să fie transformate și alte puncte termice la care s-au constatat probleme în funcționarea termoficării și ai căror utilizatori doresc debransarea de la termoficare.

În acest context, trebuie subliniat că echipamentele cu care vor fi dotate

aceste centrale termice trebuie să fie moderne, cu randament ridicat și grad redus de poluare pentru ca, beneficiind de calitățile gazelor naturale, gradul de poluare să fie redus la minimum. Amplasarea actuală a zonei industriale în municipiul Constanța, precum și încălzirea prin termoficare au ferit până în prezent de poluare prin surse termice zonele de nord și centrală ale orașului.

Zona **Palazu Mare** permite o dezvoltare urbanistică mai rapidă și mai ușor de realizat datorită posibilității viitoare ușoare de alimentare cu gaze naturale, dar și pentru că aici nu sunt amplasate conducte de țitei, produse petroliere și GPL.

Alimentarea cu căldură a locuințelor și clădirilor publice din vechea vatră a satului Palazu Mare se face folosind sobele cu combustibil solid, iar în zona studiată în cadrul prezentului PUZ folosind și combustibilul lichid și GPL.

7.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

SITUATIA EXISTENTA

Municipiul Constanta este atat un producator, cat si un important consumator de energie electrica. Producerea energiei electrice si termice realizate in CET Palas (2x50 MW) acopera necesitatile judetului, iar eventualele suplimentari necesare sunt luate din Sistemul Energetic National prin intermediul statiei Constanta Nord (400/110 kv – 2x200MVA). Zona studiata este amplasata in partea nordica a municipiului pe malul vestic al lacului Siutghiol pe o suprafata de 383,78ha si este strabatuta de DN 2A. De la Centrala Electrica de Termoficare CET Palas, printr-o retea aeriana de distributie de 110 kV sunt alimentate statiile de transformare ce alimenteaza reseaua de distributie pe medie tensiune a localitatii. Dupa cum se stie in Municipiul Constanta coexista trei tipuri de retele de medie tensiune 6,10 si 20 kV, in partea nordica tensiunea de lucru fiind 10 kV.

Zona ce face obiectul prezentului PUZ este alimentata din statia de transformare Tomis Nord (110/10/6 kV – 40 MVA; 110/20 kvV– 25 MVA).

Reteaua de medie tensiune este partial aeriana (conductor 3x50 mmp) si alimenteaza posturile de transformare ce deservesc Palazu Mare.

Retelele aeriene de joasa si medie tensiune sunt pozate pe stalpi de beton tip CONEL, specifici tensiunii retelei. Iluminatul public foloseste stalpii destinati alimentarii de joasa tensiune a consumatorilor locali.

7.4. TELECOMUNICATII

SITUATIA EXISTENTA

Zona Palazu Mare este arondata Oficiului Comercial TT nr.7 din bulevardul Tomis nr.310 si este servita de doua centrale telefonice.

- o centrala digitala tip Siemens- EWSD -1870 de linii.
- o centrala analogica tip Pentaconta – 20800 de linii.

Reteaua telefonica este de tip aeriana si este pozata pe stalpii utilizati si de reseaua electrica de joasa tensiune.

8. REGIMUL JURIDIC

In conformitate cu datele puse la dispozitie de Serviciul de Cadastru –marea majoritate a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ apartin domeniului particular. Restul sunt terenuri aflate in domeniul public si al Primariei Municipiului Constanta al persoanelor juridice .

Pana in anul 1878, in timpul administratiei turcesti, toate suprafetele de apa, inclusiv Lacul Siutghiol, apartineau statului si se aflau in folosinta unor persoane fizice prin concesionare, sau a localitatilor pe teritoriul carora se aflau suprafetele de apa respective.

Dupa 1878, conform legislatiei romanesti, toate suprafetele de apa naturale (curgatoare, lacuri, marea), constituiau proprietatea statului si se aflau in administarea Domeniilor Pescariilor Statului. Ele constituiau suprafete de apa in proprietate privata numai in conditiile cand acestea erau amenajate artificial, pe suprafete aflate anterior in proprietate privata.

Disponerea in plan a patrimoniului Primariei Municipiului Constanta este evidentiata in plansa referitoare la Regimul Juridic.

9. DISFUNCTIONALITATI

9.1. DISFUNCTIONALITATI URBANISTICE

- Aparenta izolare a Zonei Lacului Siutghiol si inexistenta legaturilor la nivel de incadrare, legaturi pietonale, sistem de spatii verzi si circulatii cu Zona de nord, precum si cu vecinatatile imediate (Satul de Vacanta, Lacul si Statiunea Mamaia, Marea Neagra si faleza la est, Zona Complexului sportiv, Zona lacului Tabacariei, etc.) ;
- Nefolosirea lacului, ca legatura functionala catre zona turistica si Statiunea Mamaia ;
- Tratarea neunitara a zonei din punct de vedere urbanistic si peisagistic;
- Marcarea insuficienta la nivel zonal prin semnale, repere majore, etc , specifice intrarii in oras;
- Neechiparea corespunzatoare cu functiuni specifice zonei Lacului Siutghiol (turistic, servicii, sport, agrement, loisir);
- Existenta unui fond locativ al vetrei centrale Palazu Mare, constituita din fond construit degradat, imbatranit ;
- Marcarea acceselor principale in zona, atat carosabile, cat si pietonale ;

- Vecinatatile cu artera de circulatie DN 2A, de o mare importanta la nivel zonal, care este insuficient dimensionata, producand disfunctii mai ales in sezon
- Inexistenta legaturilor pietonale atat in interiorul zonei, cat si care sa faca legatura intre zona Lacului Tabacariei si zonele Lacului Siutghiol ;
 - Inexistenta plantatiilor de aliniament si a celor cu rol de protectie ;
 - Neamenajarea corespunzatoare a potentialului natural oferit de lacul Siutghiol : maluri, golfuri, precum si oglinda lacului ;
 - Neexplorarea suficienta a potentialului oferit de oglinda de apa a lacului pentru sporturi nautice, agrement, relaxare, plaja, etc;
 - Insuficienta serviciilor si a micilor dotari specifice ;
 - Inexistenta zonelor tratate din punct de vedere peisagistic ;

9.2. DISFUNCTIONALITATI – GOSPODARIREA APELOR, ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE

9.2.1. DISFUNCTIONALITATI -GOSPODARIA APELOR

-Apele de suprafata a lacului Siutghiol sunt poluate de apele uzate menajere si pluviale. Desi deversarile sunt reduse, ele pot afecta calitatea apei lacului Siutghiol si este posibila incarcarea bacteriana a lacului.

-Uzura avansata in sistemul de alimentare cu apa a municipiului Constanta.

Mentionam vechimea si uzura urmatoarelor lucrari:

-Instalatiile de pompare de la surse

-Reteaua de apa si instalatiile aferente care sunt realizate din materiale vechi, nerecomandate astazi din punct de vedere sanitar si rezistenta in timp

-Statiile de epurare subdimensionate.

9.2.2. DISFUNCTIONALITATI - ALIMENTAREA CU APA

-Sursele de apa sunt vechi, cu utilaje uzate si care nu functioneaza la capacitatea la care au fost executate.

-Defectiuni frecvente la instalatiile de pompare datorate echipamentelor vechi, cu fiabilitate redusa.

-Capacitatea rezervelor de apa potabila este redusa in raport cu cerintele actuale de asigurare a unei rezerve de apa apreciata la cel putin 80% din consumul de apa zilnic.

-Aductiunile de apa potabila ale municipiului de la sursele de apa existente in zona PUZ sunt vechi, uzate din materiale cu fiabilitate redusa.

9.2.3. DISFUNCTIONALITATI - CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE SI PLUVIALE

-Lipsa canalizarii apelor uzate menajere din zona locuinta, localitatea Palazu Mare 3.

-Colectoarele principale ale municipiului din zona de nord sunt vechi, cu etansari necorespunzatoare cu zone degradate.

9.3. DISFUNCTIONALITĂȚI – ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

Cea mai importantă disfuncționalitate o constituie dificultățile în aprovizionarea cu combustibili solizi, precum și cantitatea insuficientă, calitatea necorespunzătoare și prețul ridicat al acestora.

Lignitul este adus pe calea ferată și apoi pe căi rutiere în special din Bazinul Gorjului, are putere calorică redusă din cauza conținutului ridicat de steril, iar granulația este de cele mai multe ori necorespunzătoare, fiind livrat cu praf sau cu bucăți prea mari ce nu pot fi arse în sobele obișnuite. Scăderea producției de cărbune conduce la aprovizionarea din ce în ce mai dificilă a populației cu acest combustibil.

Aprovizionarea populației cu lemn de foc se face din județele cu exploatări forestiere, dar este neritmică și la un preț ridicat. În județul Constanța nu există exploatări forestiere, astfel încât arborii existenți sunt defrișați legal sau ilegal, acesta fiind unul din factorii care conduce la deteriorarea echilibrului ecologic natural.

Există, de asemenea, dificultăți în aprovizionarea cu butelii de aragaz în special în perioada de iarnă. De asemenea, costul ridicat al umplerii unei butelii constituie un factor care conduce la utilizarea combustibilului solid pentru prepararea hranei cu risipă de combustibil și reducerea confortului în bucătăria în special în perioada de vară.

În cazul alimentării cu GPL, necesitatea respectării distanțelor minime de siguranță între recipientele de GPL și obiectivele învecinate (clădiri de locuit, anexe gospodărești, spații publice etc.) conduce la dificultăți în amplasarea recipientelor sau a clădirilor învecinate care se construiesc ulterior în zone cu recipiente existente.

9.4. DISFUNCTIONALITATI – ENERGIE ELECTRICA SI TELECOMUNICATII

DISFUNCTIONALITATI - IN SISTEMUL DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE PE MEDIE SI JOASA TENSIUNE.

Faptul ca inca mai sunt retele de medie tensiune ce lucreaza la tensiuni inferioare tensiunii de 20 kv constituie o ramanere in urma fata de tendinta generala in acest domeniu. Aceste retele nu sunt dimensionate pentru a putea oferi un surplus de putere in eventualitatea unor noi dezvoltari urbanistice in zona. S.C."ENEL-ELECTRICA Constanta a urmarit ca, pentru retele de 6 si 10 kv, inlocuirile curente de conductori si echipamente sa se realizeze ca pentru tensiunea de 20kv.

Retelele de joasa tensiune sunt invechite pe unele portiuni, pentru acestea impunandu-se reparatii capitale si o modernizare a acestora (inclusiv retele de iluminat public).

DISFUNCTIONALITATI – TELECOMUNICATII

Principalele disfunctionalitati sunt: slaba telefonizare a zonei si gradul de uzura ridicat al retelei.

9.5. DISFUNCTIONALITATI –CIRCULATII

Disfunctionalitatile circulatiei generale si ale transporturilor privesc: infrastructura rutiera, solicitarea diferitelor categorii de trafic si organizarea desfasurarii circulatiei.

a) Infrastructura DN 2A raspunde la limita cerintelor traficului de tranzit dar nu satisface deplasarea pietonilor si a intrarilor si iesirilor strazilor laterale pentru traficul local. In plansa nr. 1 de disfunctionalitati sunt exprimate grafic:

- lipsa generala a trotuarelor pe partile laterale ale DN 2A pentru accesul la obiectivele din Palazu Mare, la statiile de transport in comun;
- lipsa in cea mai mare parte a drumurilor locale paralele cu platforma DN 2A pentru circulatia locala care se intersecteaza cu traficul de tranzit;
- lipsa unei alei de ciclisti situata in afara carosabilului, biciclistii deplasandu-se in prezent pe carosabilul DN 2A;
- exista mult prea multe intersectii cu strazi si drumuri locale laterale care nu sunt amenajate corespunzator (fara benzi de decelerare, de accelerare, de oprire si de stocaj la stanga);

Astfel de disfunctionalitati genereaza reducerea capacitatii de circulatie pe DN 2A precum si riscuri de producere a evenimentelor de circulatie (in lungul DN 2A sunt multe cruci care marcheaza accidente mortale).

- b) Reteaua de strazi din Palazu Mare dispune de regula de amenajari rudimentare: imprejmuri din piatra bruta, macadam sau chiar si strazi din pamant, rigole si santuri, trotuare intermitente etc., conditiile locale de circulatie fiind de calitate relativa.
- c) Pentru descongestionarea drumului national de traficul local este necesar sa se prevada legaturi suplimentare directe ale retelei de strazi si drumuri locale cu inelul municipiului, respectiv str. Aurel Vlaicu.
- d) Sistemul de marcaje si indicatoare de circulatie care reglementeaza desfasurarea traficului este deficitara atat pentru DN 2A cat si pentru strazile laterale. Realizarea retelei de circulatie propusa de PUZ trebuie completata cu echipari tehnice pentru semafoare, marcaje si indicatoare de circulatie.
- e) Disfunctionalitatile au rezultat din lipsa eficientei raportului dintre: infrastructuri, intensitatea caracterul traficului si reglementarea desfasurarii traficului. Ele se pot reduce sau elimina prin amenajari tehnice si urbanistice adecvate, avandu-se in vedere si intensificarea permanenta a traficului.
- f) In prezent pe DN 2A se desfasoara si circulatia de carute si de biciclete cu riscuri si consecinte negative.
- g) Nivelul de serviciu al drumului este parametrul normat (normativul PD 189/2000) care exprima capacitatea de transport si gradul de aglomerare (pana la ambuteiaj

in cazul nivelului de serviciu de categoria F).

In prezent nivelul de serviciu in perioada estivala de trafic maxim pe DN 2A este estimat de categoria E/F. Pentru perspectiva situatia se poate imbunatati, respectiv NS categoria D daca se iau o serie de masuri tehnice.

Analiza disfunctionalitatilor este urmata de propuneri de amenajari rutiere pentru realizarea programului PUZ. Acestea sunt axate, in principal, pe cresterea eficienta si a sigurantei circulatiei, atat pentru DN 2A cat si pentru drumurile locale.

In mod anticipat elaborarii planului cu propunerile de rezolvare a circulatiei pentru PUZ se arata mai multe principii si solutii de amenajare pentru eliminarea disfunctionalitatilor si asigurarea transporturilor viitoare.

- legaturile DN 2A la reseaua locala de pe ambele parti ale drumului se vor asigura printr-un pasaj denivelat simplu de acces la centrul comercial TOM si doua sensuri giratorii (unul la intersectia cu str.Dumbraveni si unul la intersectia cu firul de vale din zona SHOWROOM BMW.
- se prevede largirea DN 2A la drum cu trei benzi pe sens ;
- se va prevedea o alee principala paralela cu DN 2A pentru biciclisti ;
- transportul in comun se va tripla fata de cel actual corespunzator programului PUZ si va dispune de trasee si dotari corespunzatoare ;
- parcajele vor fi amplasate si dimensionate individual pentru fiecare obiectiv si dotare din PUZ ;
- transporturile grele si industriale vor fi eliminate de pe DN 2A si vor fi dirijate pe DN 22 (vecin) ;
- se vor introduce sisteme performante pentru dirijarea automata a traficului (self control command) etc ;
- artera de penetratie din directia Poiana (de la artera ocolitoare a Constantei,prevazuta cu nod rutier complex,va descarca in DN 2A intr-un sens giratoriu amplasat in zona showroom BMW
- intersectia DN 2A cu Bd. Aurel Vlaicu trebuie reamenajata si dimensionata corespunzator cu viitoarea crestere a intensitatii traficului. O solutie viabila este cu traversare diagonala (directa) a DN 2A prin inelul de ocolire si schimbare a directiei, in sistem de circulatie giratorie, comandata de semafoare sincronizate pentru relatile dintre Bd. Aurel Vlaicu si Bd. Tomis – DN 2A

CONCLUZII

- 1) Analiza situatiei existente a circulatiei si transportului in cadrul teritoriului aferent PUZ Palazu Mare (plansa nr.1) evidentiaza caracteristicile actuale si disfunctionalitatile in ceea ce priveste diagnoza circulatiei. Aceste elemente formeaza cadrul major al implementarii programului PUZ Palazu Mare care este

deosebit de consistent, ambicios si atragator.

- 2) Circulatia actuala pe DN2A in zona Plazau Mare si a penetratiei in municipiul Constanta (respectiv si artera Aurel Vlaicu de acces spre Mamaia si spre statiunile din sud ale litoralului) se afla in prezent la limita capacitatii de transport si nu poate prelua nimic din traficul local viitor, generat de programul PUZ Palazu Mare 3. Situatia se va ameliora considerabil odata cu darea in functiune a autostrazii Bucuresti-Constanta si a arterei ocolitoare a Constantei (Agigea-Ovidiu). De aceea sunt necesare masuri urbanistice speciale (de amplasare a centrelor de interes) precum si masuri tehnice.
- 3) Solutia de rezolvare a circulatiei viitoare in perspectiva programului PUZ trebuie sa evite interferentele categoriilor de trafic local de tranzit, inclusiv de transport in comun (pentru a nu se mai repeta experiente nefericite cum sunt: DN 1 traversare Otopeni la Bucuresti, sau iesirea din Constanta spre Mangalia pe DN 39, substantial mai putin solicitata de trafic fata de DN 2A).

Pentru fundamentare solutiilor de circulatie in zona Palazu Mare este necesar sa se intocmeasca la urmatoarea faza de proiectare (eventual la studiul de fezabilitate) un studiu de detaliu de circulatie.

9.5. DISFUNCTIONALITATI – SPATII VERZI

- **Vegetatie** – Inexistenta unei gandiri peisagistice a zonei verzi adiacenta Lacului Siutghiol; vegetatie imbatranita, spontana.
 - **Calitatea apei lacului** este pusa in discutie de numeroasele scurgeri din reseaua edilitara de canalizare, prin proasta functionare a statiei de epurare si a legaturilor cu celelalte structuri acvatice (marea, Lacul Tabacariei, canalizari edilitare), situatie evidentiata si prin zonele de vegetatie nitrofila, aratând gradul de poluare a apei.
 - **Echipamentele hidrotehnice** nu functioneaza corect: statia de epurare, ecluzele de trecere catre lacul Siutghiol si mare.
- **Existenta zonelor insalubre** si a depozitelor de gunoarie, în special pe traseul trenuletilui de agrement (apoi lângă Satul de vacanta si pe malul de vest).

10. ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI

- Existenta unui potential special al zonei, oferit de Lacul Siutghiol si de situarea in vecinatatea mării si a Lacului tabacariei, precum

si a zonei de intrare in Municipiul Constanta;

- Potentialul oferit de pozitionarea zonei de studiu, la intrarea in Municipiul Constanta , pe DN 2A;
- Existenta unor spatii libere extrem de valoroase in zona studiata ;
- Existenta unui potential important din punct de vedere urbanistic si peisagistic in zona de studiu a PUZ-ului ;
- Existenta legaturilor la nivel de cai de comunicatie rutiere cu Municipiul Constanta, precum si cu vecinatatile imediate ;
- Existenta , in apropiere a traseelor de transport in comun, precum si a statiilor de transport in comun ;
- Existenta unui cadru natural deosebit in zona (Lacul Siutghiol), dar si in vecinatate(Marea Neagra, Lacul Mamaia si Lacul Tabacariei) ;
- Existenta unor functiuni importante in zona invecinata (Campusul Universitar la sud, Statiunea Mamaia, la est, pe celalalt mal al Lacului Siutghiol si Nucleul Lacului Tabacariei : Satul de Vacanta, Parcul de distractii, Planetarium, Delfinarium, etc) ;
- Prezenta echipamentelor corespunzatoare;
- Existenta unor accese principale in zona, atat carosabile, cat si pietonale ;
- Potentialul reprezentat de spatiile verzi existente, mai ales cele de pe malul Lacului Siutghiol;
- Existenta unui mare potential natural oferit de Lacul Siutghiol: maluri, peninsule, golfuri, precum si oglinda lacului ;
- Potentialului oferit de oglinda de apa a lacului pentru sporturi nautice, agrement, relaxare, plaja, etc;

PUNCTE SLABE

- Aparenta izolare a Zonei Lacului Siutghiol si inexistentia legaturilor la nivel de incadrare, legaturi pietonale, sistem de spatii verzi si circulatii cu zona intrarii in Municipiul Constanta, precum si cu vecinatatile imediate ;
- Tratarea neunitara a zonei din punct de vedere urbanistic si peisagistic;
- Marcarea insuficienta la nivel zonal prin semnale, repere majore, etc ;
- Neechiparea corespunzatoare cu functiuni specifice zonei ;
- Marcarea acceselor principale in zona, atat carosabile, cat si pietonale ;
- Vecinatatile cu artere de circulatie ce necesita completari si stabilirea de noi profile caracteristice (mai ales DN 2A) ;
- Inexistentia legaturilor pietonale atat in interiorul zonei, cat si care sa faca legatura intre zona lacului si zonele adiacente
- Potentialul spatiilor verzi amenajate insuficient sau aflate in stare de degradare ;
- Inexistentia plantatiilor de aliniament si a celor cu

rol de protectie ;

- Neamenajarea corespunzatoare a potentialului natural oferit de lac : maluri, peninsule, golfuri, precum si oglinda lacului ;
- Neexplorarea suficienta a potentialului oferit de oglinda de apa a lacului pentru sporturi nautice, agrement, relaxare, plaja, etc;
- Insuficienta serviciilor si a dotari specifice ;
- Inexistenta zonelor tratate din punct de vedere peisagistic ;
- Nefolosirea eficienta a traseului de cale ferata din sud (catre Ovidiu) ;
- Legaturi insuficiente ale zonei cu malul lacului ;
- Inexistenta unor dotari specifice de sport, agrement, loisir, precum si dotari turistico-balneare.

ACTIUNI

- Asigurarea accesului comod si placut catre zona ;
- Realizarea unei densitati construite ponderata;
- Obtinerea prin intermediul volumetriei si organizarii de ansamblu a unei imagini reper-urban de identitate in cadrul municipiului Constanta;
- Asigurarea atat a dotarilor si a amenajarilor zonale, cat si cele pentru restul localitatii ;
- Amplasarea de dotari de utilitate publica, atat cele aflate in stadiu de proiect cat si altele nou propuse ;
- Dezvoltarea zonei de sport, agrement si distractie, dar si turistico-balnear;
- Amenajarea adecvata a terenurilor aflate in domeniul public;
- Amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi;
- Restructurarea zonelor existente, situata in zona de sud-est (Inspectoratul de protectie a plantelor, Sere SA Mamaia, etc);
- Identificarea si personalizarea subzonelor;
- Amenajarea lacului pentru agrement nautic si sportiv;
- Prelungirea sezonului prin amenajari corespunzatoare ale subzonelor;
- Realizarea de dotari pentru petrecerea timpului liber in cazul timpului nefavorabil;
- Mentinerea si modernizarea terenurilor de sport, clubului nautic, piscinei, parcului de distractii;
- Amenajarea zonei adiacente lacului cu o mica subzona de plaja cu utilitatile aferente necesare;
- Amenajari peisagistice si zone cu mobilier urban special, opere de arta plastica, etc;
- Reconvertirii functionale in zonele agricole si in zonele aferente retelelor tehnico-edilitare;
- Se va incuraja pastrarea fluentei circulatiei pietonale in lungul malului lacului si vor fi interzise functiunile care o blocheaza;
- Se va mentine caracterul pietonal al zonei;

- Va fi incurajata circulatia pietonala in jurul lacului principal, urmarindu-se punerea in valoare pentru agrement a acestuia;
- Se vor pastra zonele de protectie naturale si zonele de protectie pentru instalatii;
- Zonele de sport, agrement, vor fi protejate cu zone de protectie;
- Se va incuraja diversitatea tipului de acces in zona, pastrandu-se atat zone preponderent plantate, cat si zone preponderent comerciale;
- Se va interzice amplasarea constructiilor provizorii si a celor realizate din materiale de constructii precare;
- Marcarea cu megastructuri - siluete reper care sa contribuie la personalizarea zonei;
- Marcarea axelor de perspectiva cu accente si capete de perspectiva.

11. PROPUNERI - REGLEMENTARI

11.1. PROPUNERI - URBANISTICE

- Construirea unui **unui pol de interes urban in zona de nord/est (pe malul lacului)** care sa echilibreze existenta centrului comercial TOM.
- Amenajarea malului existent si propunerea de **functiuni specifice spotului, agrementului , loisirului** in zona ;
- Rezervarea unor zone cu **functiuni specifice de intrare in municipiu**, de tipul polilor cu functiuni mixte (servicii, comert, birouri) , de-alungul DN 2A;
- Rezervarea zonelor ce urmeaza a fi lotizate pentru **zone rezidentiale de diferite categorii** (pe lot, de lux, colective tip vila, etc) ;
- Rezervarea terenurilor pentru turism balnear si distractii ;
- Rezolvarea problemelor de circulatie generate de **DN 2A, prin propunerea maririi amprizei acestuia la trei benzi pe sens.**
- Rezolvarea numarului de parcar sub si supraterane, precum si imbunatatirea elementelor geometrice, a echiparii tehnice si a sistemului rutier, in zonele deja constituite ;
- mentinerea functiunii dominante de zona rezidentiala si zona mixta, servicii, comert, precum si zone verzi, de sport, distractii si agrement;
- realizarea unei densitati construite ponderata;
- amenajarea adecvata a terenurilor aflate in domeniul public;
- identificarea si personalizarea subzonelor;
- amenajarea lacului pentru agrement nautic;
- prelungirea sezonului prin amenajari corespunzatoare ale subzonelor;

- realizarea de dotari pentru petrecerea timpului liber in cazul timpului nefavorabil;
- subordonarea conceptiei de ansamblu initiativei locale;
- dezvoltarea de baze nautice pe Lacul Siutghiol ;
- amenajarea zonei adiacente lacului cu utilitatile aferente necesare;
- asigurarea accesului comod si placut catre zona ;
- mentinerea functiunii de spatiu verde amenajat cu acces public si propunerea de amenajare a altor spatii verzi neamenajate;
 - asigurarea legaturilor pietonale in spatiu verde si mentinerea caracterului preponderant pietonal al circulatiei in interiorul zonelor specifice spatiilor publice;
 - asigurarea parcarii in zona rezidentiala existenta, zona fiind deficitara in parcaje amenajate;
 - ierarhizarea si diferentierea circulatiei pietonale in interiorul zonei, cu prioritate pentru circulatia in lungul falezii lacului si in exteriorul zonei, catre zona Lacului Tabacariei si legaturi catre faleza Marii Neagre si a Statiunii Mamaia.

11.2. PROPUNERI - CIRCULATII

11.3. REELE TEHNICO-EDILITARE – PROPUNERI SI REGLEMENTARI

11.3.1. ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA – PROPUNERI

DATE GENERALE

In zona prezentului P.U.Z. se propune realizarea de obiective deosebit de importante pentru zona si intreg municipiul Constanta.

De o parte si de alta a drumului se propune construirea a cate unui complex comercial MALL pe o suprafata de 34,2 ha a complexului Mall 1 pe partea dreapta a soselei Bucuresti – Constanta si respectiv o suprafata de S = 17 ha a complexului Mall 2 de pe partea stanga a aceleiasi sosele.

Zone de service-uri, magazine.

Lotizari locuinte din care mentionam si locuinte ANL avand S = 34,74 ha in vecinatatea zonei de captare Caragea – Dermen pentru cca. 4000 de locuitori.

Lotizari locuinte de o parte si de alta a soselei nationale care traverseaza intreaga zona astfel:

- S2 = 10 ha pentru 40 de loturi si cca. 120 de locuitori.
- S3 = 99,93 ha langa Mall 1 pentru cca. 3000 de locuitori.
- S4 = 7 ha pentru cca. 200 de locuitori.

- S5 = 9,56 ha cu 50 de loturi pentru N = 150 locuitori.
- S6 = 27,17 ha cu 300 de loturi si 1000 de locuitori.
- S7 = 0,2 ha existenta cu 5 locuitori
- S8 = 6,4 ha pentru un hotel cu 300 de locuri.

Zona Inspectoratului de protectie a plantelor pe o suprafata S9 = 6,32 ha.

Realizarea de sere pe o suprafata S10 = 8,22 ha.

Parcaje importante in zona mall-urilor.

Zonele de captare existente care se pastreaza asigurandu-se zona de protectie sanitara cu regim sever, solicitate de agentia de mediu in conformitate cu legislatia in vigoare, si anume:

- Sursa Caragea – Dermen, S = 23,21 ha
- Sursa Cismea II avand S = 8,9 ha
- Sursa Cismea IC avand S = 8.81 ha.

In vecinatatea zonei exista captarile Cismea IA si Cismea IB a caror protectie va fi asigurata fara sa fie afectate de constructiile noi din zona.

Se va mentine cimitirul turcesc.

GOSPODARIREA APELOR

Lacul Siutghiol, lac cu apa dulce va fi protejat de poluarea posibila prin amenajarile prevazute in zona, prin pastrarea unei distante de minimum 15 m care sa asigure o zona de protectie corespunzator prevederilor Legii apelor nr. 107 din 1996 care, pentru lacurile naturale cu suprafete de peste 1000 ha stabileste aceasta distanta.

Delimitarea zonei de protectie se realizeaza de catre Regia Autonoma Apele Romane impreuna cu autoritatea de cadastru financiar si cu detinatorii terenurilor riverane.

Se vor efectua permanent lucrari de intretinere a malurilor protejate ale lacului Siutghiol.

Se va curata suprafata lacului de frunze, crengi si orice alte corpuri plutitoare care dau un aspect neingrijit si care pot polua apele lacului.

Se va reface, extinde si moderniza intregul sistem de alimentare cu apa a municipiului Constanta. In zona P.U.Z.-ului se vor re tehnologiza si moderniza instalatiile din cele trei zone importante de captare a apei subterane: Caragea – Dermen, Cismea IC si II aferente zonei precum si cele doua zone de captare din vecinatatea P.U.Z.-ului, Cismea IA si IB. Se vor inlocui utilajele existente cu utilaje noi, performante si corespunzatoare. Se vor inlocui instalatiile si conductele vechi si uzate.

Pentru inlaturarea poluarii in zona se vor realiza retele de canalizare a apelor uzate menajere pentru toti consumatorii existenti si noi propusi in zona care vor dirija apele uzate menajere printr-un colector principal in retea orasului Constanta spre statia de epurare. Se impune astfel si reabilitarea intregului sistem de canalizare a municipiului Constanta prin inlocuirea canalelor vechi si uzate precum si extinderea si refacerea statiilor de epurare existente in municipiu.

Toate lucrarile se vor realiza astfel ca sa se asigure zonele de protectie sanitara impuse de legislatia in vigoare prin H.G. 101 din 1997 privind distantele minime intre conducte si fata de fundatiile constructiilor.

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Necesarul de apa potabila pentru obiectivele propuse a se realiza in aceasta zona s-a calculat in conformitate cu standardele in vigoare, si anume:

- S.R. 1343 – 1 – 95 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.
- STAS 1478 – 30 Alimentarea cu apa in constructii civile si industriale.

Pentru complexele comerciale s-au stabilit consumurile de apa prin asimilarea cu alte complexe comerciale realizate in tara si in lume.

Formulele de calcul a debitelor conform standardelor sunt:

- $Q_{zi\ med} = 1/1000 \sum N_i q_i K_p K_s$
- $Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} K_{zi}$
- $Q_{orar\ max} = Q_{zi\ max} K_o$

In care

- N_i = numar de consumatori pentru fiecare obiectiv
- q_i = debitul specific functie de consumator
- $K_p = 1,1$ coeficient pentru pierderi tehnice admisibile in sistemul de alimentare cu apa
- $K_s = 1,1$ coeficient pentru nevoile proprii sistemului de alimentare cu apa si canalizare
- $K_{zi} = 1,15$ coeficient de variatie zilnic
- $K_o = 1,35$ coeficient de variatie orara

Rezulta urmatoarele debite de apa necesare:

| Consumator | Nr. | Debit specific l/zi | Debite de apa necesare caracteristice | | |
|--|------|---------------------|---------------------------------------|---------|-----------|
| | | | Qzi med | Qzi max | Qorar max |
| Centru comercial tip MALL Nr. 1 S = 34,8 ha | | | | | |
| Salariati | 500 | 20 | 12,1 | 13,9 | 18,8 |
| Restaurant | 1000 | 22 | 26,6 | 30,6 | 41,3 |
| Sali de spectacol (cinema, conferinte) | 300 | 5 | 1,8 | 2,1 | 2,8 |
| Centru comercial tip MALL Nr. 2 S = 17 ha | | | | | |
| Salariati | 300 | 20 | 7,3 | 8,4 | 11,3 |
| Restaurant | 600 | 22 | 16,0 | 18,4 | 24,8 |
| Sali de spectacol (cinema, conferinte) | 100 | 5 | 6,0 | 6,9 | 9,3 |
| Populatie pe zone | | | | | |
| N1 - ANL | 4000 | | | | |
| N2 | 120 | | | | |
| N3 | 3000 | | | | |
| N4 | 200 | | | | |
| N5 | 150 | | | | |
| N6 | 1000 | | | | |

43

| | | | | | |
|---|------|------|--------|--------|--------|
| N7 | 5 | | | | |
| Total populatie | 8475 | 295 | 3025,0 | 3479,0 | 4697,0 |
| Hotel (N8) | 300 | 200 | 72,6 | 83,5 | 112,7 |
| Inspectoratul pentru protectia plantelor (N9) | 100 | 20 | 2,7 | 2,8 | 3,8 |
| Sere (N10) | 50 | 20 | 1,2 | 1,4 | 1,8 |
| Suprafete totale de stropit (N11) | 120 | 1,78 | 258,5 | 297,3 | 401,3 |
| Drumuri si parcaje (N12) | 11 | 1,78 | 2,2 | 2,5 | 3,4 |

| | | | |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Total debite (mc/zi) | 3431,7 | 3946,5 | 5327,5 |
| (l/s) | 39,7 | 45,7 | 61,7 |

Pentru incendiu exterior este necesar un debit de trei jeturi de 5 l/s timp de trei ore corespunzator suprafetei de ~ 400 ha a zonei P.U.Z.

Pentru obiectivele speciale, aglomerate si cu materiale inflamabile se vor prevedea hidranti de incendiu interiori de maximum doua jeturi a 2,5 l/s care va fi asigurat timp de 10 minute, si instalatii speciale, acolo unde va fi cazul, cu sprinklere si drencere pentru care se asigura debitul necesar timp de o ora prin realizarea rezervei de apa proprie si a statiei de pompare corespunzatoare. Debitele de apa pentru instalatiile speciale se vor stabili in proiectele de specialitate functie de compartimentarea spatiilor si de gradul de rezistenta la foc.

SURSA DE APA

Pentru a asigura debitul de apa necesar pentru toti consumatorii din zona se vor folosi sursele de apa subterana existente in zona pentru alimentarea cu apa a municipiului Constanta si anume sursa de apa Caragea – Dermen din partea de vest a zonei; sursa de apa Cismea II si sursa de apa Cismea IC.

Prin proiecte de specialitate sursele de apa existente vor fi restudiate pentru a prelua si noii consumatori. Utilajele de pompare vor fi inlocuite cu utilaje noi si performante.

Rezerva de apa pentru aceasta zona va cuprinde volumul de apa necesar pentru compensarea consumurilor de apa, pentru caz de avarie si rezerva de apa pentru incendiu exterior.

Rezerva de apa pentru compensarea debitelor este $V_c = 0,3 Q_{max\ zi} = 0,3 \times 3946,5 = 1184 \text{ mc}$.

Rezerva pentru consum si avarie este $V_c + av = 0,7 Q_{max\ zi} = 2762 \text{ mc}$.

Rezerva pentru incendiu va asigura debitul de incendiu exterior de trei jeturi a 5 l/s timp de trei ore si o rezerva de incendiu interior de doua jeturi a 2,5 l/s timp de 10 minute precum si rezerva de consum pe perioada incendiului (trei ore).

Rezulta:

$V_{inc} = V_{inc\ ext} + V_{inc\ int} + V_{cons\ inc} = 510 \text{ mc}$.

Aceasta rezerva se asigura din rezervele de apa ale orasului Constanta. Debitele de apa necesare in instalatiile speciale de incendiu necesar in spatiile care necesita instalatii (scene, zona depozite mall-uri) se vor asigura pe o perioada

stabilita de norme in rezervoare de apa amplasate in zona fiecarui consumator.

Funcție de realizarea in timp a obiectivelor propuse si avizul de gospodarie a apelor din municipiu se vor utiliza rezervoare de apa existente in aceasta zona pentru municipiul Constanta sau se vor realiza rezervoare zonale pentru asigurarea rezervei de apa pentru consum si incendiu exterior.

Pentru a se asigura transportul apei la consumatorii propusi in zona P.U.Z.-ului se va realiza o retea de alimentare cu apa. Conductele de apa se vor monta in lungul strazilor si aleilor din zona. Reteaua de apa va fi pe cat posibil de tip inelar.

Din retea prin bransamente se va asigura alimentarea cu apa la fiecare consumator. Pentru inregistrarea consumatorilor de apa se vor monta in camine de vizitare apometre si vane amonte si aval de aparat.

Pe retea de apa se vor monta armaturile necesare: vane, hidranti de incendiu si de stropit.

Conductele de alimentare cu apa se vor realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile (polietilena de inalta densitate, fonta ductila, etc).

Traseul si dimensiunile conductelor se vor definitiva in cadrul proiectelor de executie. Retelele de apa se vor coordona cu celelalte retele edilitare din zona, corespunzator cu standardul in vigoare SR 8591 – 97 "Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare".

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere de la consumatorii de apa potabila vor fi preluate prin racorduri de canalizare de o retea de canale prevazute in zona. Canalele se vor realiza din tuburi de beton cu imbinari etanse cu mufe si vor fi prevazute cu camine de vizitare in punctele de racord, ramificatie sau schimbari de directie.

Pe racordurile care preiau ape uzate incarcate cu grasimi de la restaurante se vor amplasa separatoare de grasimi care vor prelua surplusul si numai dupa retinerea grasimilor vor fi introduse in retea publica de canalizare.

Canalele menajere prevazute in zona vor dirija apele uzate in canalizarea municipiului Constanta.

Evacuarea apelor se va face gravitational sau prin pompare functie de configuratia terenului.

In final colectoarele orasenesti conduc apele uzate spre statia de epurare Constanta Nord. Statia de epurare existenta care cuprinde numai treapta de epurare mecanica si are o capacitate insuficienta este ineficienta fiind o statie veche, uzata, incompleta si cu utilaje necorespunzatoare.

Pentru preluarea debitelor de ape uzate de la consumatorii existenti si pentru debitele de ape uzate din zonele care se dezvolta in aceasta parte si zona studiata in acest P.U.Z. se impune reabilitarea si completarea statiei de epurare Constanta Nord.

Pentru reabilitarea statiei de epurare Constanta Nord sunt in curs de elaborare proiecte de specialitate la toate fazele de proiectare.

Debitele de apa uzat menajera din zona prezentului P.U.Z. vor fi calculate cu formula:

$$Q_{uz} = 0,8 Q_{zi \max}$$

Rezulta de la fiecare din consumatorii de apa urmatoarele debite de apa uzata:

Quz zi med = 30 l/s
Quz zi max = 42,2 l/s
Quz orar max = 45,6 l/s

CANALIZARE APE PLUVIALE

Pentru zona constructiilor propuse in aceasta zona se vor realiza canale pluviale care vor prelua apele de ploaie de pe carosabil, spatii verzi si acoperisurile constructiilor.

Canalele pluviale vor conduce apele de ploaie gravitational in lacul Siutghiol prin guri de evacuare amenajate.

Debitele de apa de ploaie de pe suprafata zonelor amenajate se vor calcula cu formula:

$$Q = m S \Phi_{med} i$$

In care:

- m = 0,8 coeficient de corectie
- S = suprafata de teren de pe care se colecteaza apele de ploaie functie de sistematizarea verticala a fiecarei zone conform proiectelor la fazele de detaliu P.U.D. si apoi a proiectelor de executie
- Φ_{med} – coeficientul mediu de scurgere a apelor de ploaie functie de tipul de suprafata (tipul de imbracaminte a drumurilor, spatii verzi, tipul de acoperis al constructiilor, etc)
- i – intensitatea ploii de calcul al zonei municipiului Constanta.

Functie de suprafata aferenta fiecarui bazin se va stabili dimensionarea si traseul canalului pluvial corespunzator, in cadrul planurilor urbanistice de detaliu si apoi a proiectelor de executie.

OBSERVATII FINALE

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala propuse in prezentul P.U.Z. se va face in conformitate cu proiectele de specialitate incepand cu fazele de fezabilitate pana la faza finala a proiectelor de executie.

Conditile de realizare a acestor lucrari se stabilesc in baza studiilor topografice, hidrografice si hidrogeologice intocmite pentru fiecare faza de proiectare.

Documentatiile de executie pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare vor primi avize de la toate forurile competente si anume:

- Regia Apele Romane.
- R.A.J.A.C. Constanta.
- Agentia de Protectie a Mediului.
- Directia de Sanatate Publica.
- Pompieri.

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare necesare in zona se vor incadra in lucrarile de alimentare cu apa si canalizare pe ansamblul municipiului Constanta care vor fi realizate in conformitate cu propunerile de dezvoltare prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Constanta in curs de elaborare si aprobare.

Mentionam in principal urmatoarele lucrari care sunt necesar a se realiza pe ansamblul municipiului pentru functionarea sistemului de alimentare cu apa si canalizare:

- Reabilitarea surselor de apa subterane din zona P.U.Z. prin reechiparea

- puturilor cu utilaje noi de pomare.
- Asigurarea zonelor de protecție sanitara în conformitate cu H.G. 101 – 97 care cuprinde normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara.
- Reabilitarea și extinderea necesara a rezervoarelor de apă existente în zona pentru asigurarea rezervei de apă pentru avarie, consum și incendiu exterior.
- Refacerea în întregime a stației de epurare existentă Constanta Nord pentru a realiza epurarea mecano-biologică a apelor uzate menajere de la toți consumatorii existenți și de la consumatorii noi propuși în zona (conform Lacul Tabacarie și zona Palazu Mare 3).
- Redimensionarea și înlocuirea unde este cazul a rețelelor principale de alimentare cu apă și canalizare la care se vor racorda rețelele prevăzute în zona prezentului P.U.Z.

Proiectarea, executia și exploatarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor face conform standardelor în vigoare, din care menționăm:

- S.R. 1343 – 1 – 95 Alimentari cu apă. Determinarea cantitatilor de apă necesare pentru localități.
- STAS 1478 – 90 Alimentari cu apă pentru construcții civile și industriale.
- STAS 8591 – 97 Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 1342 – 90 Apa potabilă.
- H.G. 101 – 97 Hotarare pentru aprobarea normelor privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitara.
- Legea nr. 137 – 1995 Legea protecției mediului.
- Legea nr. 107 – 1995 Legea apelor.
- ORDIN nr. 536 – 97 Ordinul ministerului sanatații pentru aprobarea normelor de igienă și recomandari privind mediul de viață al populației.

11.3.2. PROPUNERI ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ ȘI GAZE NATURALE

Prin finalizarea sistemului de alimentare cu gaze naturale a Municipiului Constanța se vor crea condiții pentru folosirea acestui combustibil pentru alimentarea cu căldură și a zonei de intrare în municipiu dinspre București.

Conducta magistrală de gaze naturale DN 500 mm care vine de la Cogealac – Năvodari și al cărei traseu trece la marginea intravilanului în zona de nord-vest a Municipiului Constanța, alimentează stația de reglare măsurare predare (SRMP) amplasată în apropierea intersecției Bd. Aurel Vlaicu cu Str. Ștefăniță Vodă, de unde pomește dezvoltarea inelului de repartiție de medie presiune DN 600 mm (Ø 24”) prin intermediul căruia sunt alimentate cele 8 stații de reglare de sector (SRS) din municipiu.

Prin alimentarea cu gaze naturale pentru încălzire, prepararea apei calde menajere, prepararea hranei și utilizări tehnologice (prepararea diversilor agenți termici, lucrul cu flacără directă) se poate realiza alimentarea consumatorilor pe măsura edificării construcțiilor, contorizarea consumurilor, adaptarea permanentă a

consumului la sarcina de utilizare momentană, se elimină pericolul poluării solului cu produse petroliere și se micșorează poluarea aerului față de soluția utilizării pentru încălzire a combustibilului lichid sau solid.

Disfuncționalitățile constă în existența unui număr mare de puncte de foc și utilizarea unui combustibil valoros, cu utilizări în multe domenii, pentru producerea unor agenți termici cu temperatură relativ scăzută.

Actualele sisteme automatizate de supraveghere a funcționării instalațiilor, precum și sistemul de service cu personal autorizat ISCIR permit în prezent reducerea la minim a riscului de incendiu datorat utilizării gazelor naturale pentru încălzire și prepararea apei calde menajere.

În ceea ce privește reducerea consumului de gaze naturale, aceasta se poate realiza prin optimizarea energetică a clădirilor, prin educarea consumatorilor și prin utilizarea energiei solare și eoliene în special pentru prepararea apei calde menajere și pentru utilizări tehnologice. Se va realiza astfel apropierea de conceptul **dezvoltării durabile**, care, pentru ariile urbanizate din cadrul Uniunii Europene trebuie să ofere serviciile de bază privind mediul, activitățile sociale și cele economice tuturor rezidenților unei comunități, fără a amenința viabilitatea sistemelor naturale, construite și a celor sociale, de care depinde furnizarea acelor servicii. Acest concept se poate și trebuie să fie aplicat în această zonă a Municipiului Constanța aflată în apropierea Lacului Siutghiol și unde o serie de suprafețe agricole urmează să fie convertite spre alte destinații (locuire, servicii, comerț). Este de subliniat faptul că în zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. se află și una dintre importante surse de apă ale Municipiului Constanța: zona captare Cișmea, sursa de apă Caragea – Dermen.

În tabelul anexat este estimat debitul maxim instalat de gaze naturale pentru zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z., precum și pentru zonele studiate în celelalte P.U.Z.-uri elaborate anterior pentru Palazu Mare.

Față de necesarul instalat estimat la circa 65.000 m³N/h urmează ca DISTRIGAZ SUD, Sucursala Constanța, împreună cu proiectantul, SC PETROPROIECT SA, să hotărască dacă pentru zona Palazu Mare este necesară o nouă stație de reglare de sector sau consumatorii se pot racorda la SRS 1 din Constanța.

REGLEMENTĂRI

La fazele următoare de proiectare, pentru instalațiile de încălzire și alimentare cu apă caldă menajeră, precum și pentru sistemele de alimentare cu gaze naturale, se va asigura realizarea cu prioritate a celor 6 exigențe de calitate obligatorii prevăzute de **Legea 10/1995 a calității în construcții**:

- rezistența și stabilitatea;
- siguranța în exploatare;
- siguranța la foc;
- igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
- izolația termică, hidrofugă și economia de energie;
- protecția împotriva zgomotului.

Se vor respecta prevederile principalelor **acte normative**:

- Legea 10 / 1995 a calității în construcții
- Normativul I 6 – 1998 pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale
- Normativul I 13 – 2002 pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală
- Normativul P 118 – 1999 de siguranță la foc a construcțiilor
- Prescripția tehnică ISCIR PT A1 – 2002 “Cerințe tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazeși”
- SR 8591 – 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare
- C 107/1 – 1997 – Normativ pentru calculul coeficienților globali de izolare termică la clădirile de locuit
- C 107/2 – 1997 - Normativ pentru calculul coeficientului global de izolare termică la clădiri cu altă destinație decât cele de locuit

11.3.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA SI TELECOMUNICATII

PROPUNERI - ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

CONSIDERATII GENERALE

Dezvoltarea urbanistica a zonei prevede amplasarea a doua complexe tip Mall (supermarkete, galerii comerciale, pietre traditionale, restaurante, complexe loisir, etc.), doua magazine show-room, locuinte (lotizare ANL, lotizare Impact, lotizari pentru constructii individuale), precum si o seie de unitati de comert si servicii (de-a lungul DN 2A). De asemeni o parte din teren este destinat zonelor de agrement, iar o alta parte au functiuni edilitare (captari de apa). Se poate spune ca in zona vor apare o serie de obiective ce vor oferi un grad ridicat de urbanism. Se are in vedere ca zona Palazu Mare sa devina o poarta de intrare reprezentativa pentru Municipiul Constanta.

Solutiile de alimentare a noilor consumatori ce vor aparea in zona vor trebui sa aiba la baza o serie de considerente care sa asigure un serviciu energetic performant, de calitate:

1. Dotarea cu utilaje, aparatura tehnica va fi echivalenta cu exigentele unor constructii cu destinatie similara din tarile dezvoltate.
2. Rețelele de alimentare pe medie si joasa tensiune vor fi de tip subteran (in canalizatie sau sapatura). Rețelele existente aeriene vor fi introduse in subteran.
3. Posturile de transformare vor fi amplasate fie in cabina de zidarie, fie vor fi inglobate in constructiile pe care le deservesc. Ele vor fi conectate in bucla simpla.
4. Racordurile electrice si coloanele de alimentatie vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a consumului de putere

electrica.

5. Alimentarea cu energie electrica a noilor obiective se va face la parametrii impusi de standardele nationale.

La proiectarea si executarea noilor retele de alimentatie cu energie electrica se vor respecta urmatoarele standarde si prescriptii in vigoare:

- STAS 8591/1 – 91 – Amplasarea in localitati a retelelor subterane
- STAS 234 – Bransamente electrice. Conditii de proiectare si executie.
- PE 107 – Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electica a consumatorilor industriali si similari
- PE 132 – Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica
- PE 155 – Normativ pentru proiectarea si executarea bransamentelor pentru cladiri civile.

STABILIREA NECESARULUI DE PUTERE ELECTRICA

Pentru stabilirea necesarului de putere in vederea alimentarii cu energie electrica a noilor consumatori ce vor aparea in zona ce face obiectul actualului PUZ se vor avea in vedere o serie de considerente:

- a. incalzirea cladirilor se va face prin centrale proprii cu combustibil lichid sau gaze (exclus electric)
- b. energia electrica se va utiliza pentru iluminatul interior si exterior (inclusiv decorativ) pentru actionarea diferitelor echipamente tehnologice.

Pe baza unor indicatori analitici rezultati din experienta de proiectare au fost stabilite puterile instalate si maxim simultan absorbite.

Traseele retelelor de distributie propuse tin cont de trama stradala a zonei studiate precum si de locurile de amplasare posibile a posturilor de transformare. S-a avut in vedere ca acestea sa fie instalate in centrele de greutate ale subzonelor pe care le servesc.

Amplasarea definitiva a obiectivelor energetice (posturi de transformare – linii electrice) se va stabili de catre proiectantul de specialitate de la S.C."Electrica" SA – SDFEE. Constanta.

BREVIAR DE CALCUL PENTRU STABILIREA NECESARULUI DE PUTERE.

1. CENTRE DE COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, CULTURA SI AGREMENT – TIP MALL.

Pe o suprafata de 34,8 ha, in partea de sud-vest a zonei, urmeaza a se construi un centru de comert, alimentatie publica, cultura si agrement de tip mall.

Acest centru va cuprinde un mix de profile structurat pe trei dimensiuni: shopping, entertainment (loisir) si dining.

Spatiile complexului din cladirea principala (S + P + 2E) au urmatoarele destinatii:

- Magazine specializate pe zone tematice (leasing).
- Magazine reprezentative pentru comercianti, supermarket (3000 mp) – (retail).
- Cultura si agrement – librarii, sali de expozitii, spatii de auditii si vizionari filme, sali de jocuri si internet, bowling si biliard.
- Alimentatie publica – restaurant, restaurant tip drive-in, cafenele, baruri, etc (circa 200 de locuri).

Pentru autoturisme este prevazuta si infiintarea unei benzinarii.

Zona va asigura spatii de parcare (1000 de locuri).

Alimentarea cu energie electrica a complexului mall se va realiza de la posturi de transformare de abonat care se vor amplasa intr-o cabina de zidarie exterioara sau se vor amplasa in subsolul cladirii principale.

Energia electrica va fi utilizata pentru iluminat (interior si exterior), pentru alimentarea instalatiilor tehnologice, frigorifice, statii de pompare, instalatii de conditionare aer, salile entertainment, ascensoare.

Pentru asigurarea evacuarii magazinului si a salilor de spectacol in cazul intreruperii accidentale a alimentarii cu energie electrica se vor prevedea sisteme de iluminat de evacuare pentru marcarea iesirilor, a cailor de circulatie catre exterior si a iluminatului de paza.

Alimentarea acestor sisteme se va face dintr-un grup electrogen cu care va fi prevazut complexul.

BILANT ENERGETIC CENTRU DE COMERT ALIMENTATIE PUBLICA SI AGREMENT TIP MALL

1. Instalatii de iluminat si prize.

1.1. Instalatii interioare.

| Nr. crt. | Destinatia spatiului | S desf. - mp - | Putere instalata unitara - w/mp - | Putere instalata - kw - |
|----------|---|----------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1 | Magazine specializate grupate pe zone tematice | 5000 | 50 | 250 |
| 2 | Magazine reprezentative pentru comercianti – supermarket | 6000 | 50 | 300 |
| 3 | Entertainment – cinematograful multiplex, sala bowling, biliard, jocuri electronice, internet | 3000 | | 300 |
| 4 | Alimentatie publica – restaurante, cafenele, cofetarii, | 3000 | | 500 |

| | | | | |
|--|----------------|--|--|--|
| | baruri, terase | | | |
|--|----------------|--|--|--|

Total putere instalata $P_i = 1350$ kw.

1.2. Instalatii de iluminat exterior.

Puterea instalata pentru iluminatul exterior (inclusiv cel decorativ) se estimeaza la circa 20 kw.

1.3. Instalatii de iluminat pentru spatii tehnice (statii de pompare, etc)

Valoarea globala estimata este de 10 kw.

Total putere instalata in instalatiile de iluminat si prize $P_{iip} = 1380$ kw.

2. Instalatii sanitare si de incendiu.

2.1. Sati de pompare adiacenta a rezervorului:

- Menajer – 3×2 kw = 6 kw
- Hidranti exteriori – $1 \times 7,5$ kw = 7,5 kw
- Sprinklere (1a+1r) – 2×18 kw = 36 kw
- Drencere (1a+1r) – 2×45 kw = 95 kw
- Put (2 buc.) – 2×11 kw + 22kw
- Pompe ape uzate curate – $2 \times 2,2$ kw = 4,4 kw

2.2. Statii pompare incendiu-hidranti – locale

- Pompe incendiu – $2 \times 2,2$ kw = 4,4 kw
- Pompe incendiu – 2×4 kw = 8 kw
- Pompe ape uzate 4×1 kw = 4 kw

2.3. Bucatarii – 100 kw (global)

Valoare puterii instalatiilor sanitare si de incendiu ridica la $P_{is} = 282,3$ kw.

3. Instalatii de incalzire si conditionare aer – puteri instalate

- a – Centrala termica
 - b – Electrocorectoare
 - c – Pompe de circulatie
 - d – Agregate de frig
- Global $P_{iic} = 500$ kw

4. Alti consumatori.

- Instalatii forta atelier intretinere 30 kw
- Cinematograf multiplex, bowling – 30 kw
- Ascensoare – 20 kw
- Diverse – 10 kw.

Total putere instalata mall $P_i = 2250$ kw

- Coeficient de simultaneitate intre cosumatori $k_s = 0,7$
- Putere activa maxim simultan absorbita $P_{msa} = k_s \times P_i = 0,7 \times 2250 = 1575$ kw
- Putere aparenta necesara a fi livrata de postul de transformare $S_n = (1,1 \times$

$$P_{msa}/\cos\phi = (1,1 \times 1575) = 1925 \text{ KVA}$$

unde 1,1 – coeficient ce tine seama de caderile de tensiune pe linie

$\cos\phi$ – factorul de putere admisibil ($\cos\phi=0,9$)

Aceasta putere va fi livrata de doua posturi de transformare (1 x 1000 KVA + 2 x 630 KVA) repartizati astfel:

- 1 post de 2x630 KVA – pentru instalatiile de iluminat si paza
- 1 post de transformare de 1000 KVA pentru instalatiile de la unitatile de alimentatie publica (restaurante, cofetarii, drive-in) si instalatiile de forta.

Un alt centru de comert tip mall, de mai mici dimensiuni se propune a se construi pe o suprafata de 17 ha, in apropierea celuiilalt.

Pentru alimentarea cu energie electrica a acestuia, care este asemanator din punct de vedere al dotarii cu primul, se va instala si aici un post de transformare propriu, de putere 2 x 630 KVA. Acesta va fi inglobat in cladirea principala a centrului de comert tip mall.

2. SHOWROOM AUTO.

In zona vor fi amplasate doua showroom auto

a – unul de 0,94 ha compus din magazinul de prezentare propriu-zis, un service auto si o benzinarie Shell.

b – unul de 0,51 ha compus din magazinul expozitional si un service auto.

Ambele sunt amplasate dea lungul lui DN 2A, pe partea dinspre lacul Siutghiol.

a. Showroom-ul de 0,94 ha se compune dintr-un magazin expozitional de circa 1000 mp, un service auto de 300 mp, si o benzinarie Shell.

Puterea instalata specifica (orientativa) pentru magazinul expozitional auto (showroom) este de 75 w/mp ($P_i = 75 \text{ w/mp}$).

Puterea maxim simultan absorbita de consumatorii energetici ai showroom-ului va fi:

$$P_{msa} = k_s \times k_u \times P_i \times S_d = 0,5 \times 0,8 \times 75 \times 1000/1000 = 30 \text{ kw}$$

unde k_s – coeficient de simultaneitate intre consumatori ($k_s = 0,5$)

k_u – coeficient de utilizare ($k_u = 0,8$)

S_d – suprafata desfasurata a magazinului ($S_d = 1000 \text{ mp}$)

Puterea instalata specifica (orientativa) pentru service-ul auto este de 100 w/mp.

Puterea maxim simultan absorbita de consumatorii de energie electrica din service-ul auto va fi:

$$P_{msa} = k_s \times k_u \times P_i \times S_d = 0,5 \times 0,8 \times 100 \times 300/1000 = 12 \text{ kw}$$

Benzinaria Shell va avea 3 pompe multiproduct si o pompa rapida (pentru camioane) cu posibilitatea alimentarii pe ambele parti. Statia va fi prevazuta cu firme luminoase.

Puterea instalata a tuturor consumatorilor (4 pompe – 8 kw; compresor – 1 kw; aspirator – 1 kw; vitrine frigorifice – 3 kw; iluminat interior-exterior, firme luminoase si prize) se ridica la circa 30 kw.

Puterea maxim simultan absorbita de consumatorii benzinariei Shell va fi:

$$P_{msa} = k_s \times k_n \times P_i = 0,5 \times 0,8 \times 30 = 12 \text{ kw}$$

Puterea maxim absorbita simultan de cele trei entitati din zona de 0,91 ha aferenta showroom-ului va fi:

$$P_{msa} = k_{sl} \times (P_{ms1} + P_{ms2} + P_{ms3}) = 0,85 \times (30 + 12 + 12) = 46 \text{ kw}$$

unde k_{sl} – coeficientul de simultaneitate intre liniile electrice respective ($k_{sl} = 0,85$).

Puterea aparenta necesara a fi livrata de postul de transformare va fi:

$$S_n = (1,1 \times P_{msa}) / \cos\varphi = (1,1 \times 46) / \cos\varphi = 56 \text{ KVA}$$

unde 1,1 – coeficient ce tine seama de caderile de tensiune pe linie

$\cos\varphi$ – factor de putere admisibil ($\cos\varphi = 0,9$)

b. Showroom-ul amplasat pe o suprafata de 0,51 ha va avea un consum energetic mai redus avand in vedere atat marimea magazinului de prezentare (700 mp) cat si inexistentia unei benzinarii.

Consumul energetic, la nivelul postului de transformare se apreciaza la 30 KVA.

Puterea necesara alimentarii celor doua showroomuri va fi preluata din reseaua publica.

3. DEZVOLTARE NORD/EST

In partea de nord-est a zonei, pe o suprafata de 34,74 ha, un investitor privat isi propune sa construiasca 1000 de unitati locative, o parte in locuinte colective, restul in locuinte pe o zona lotizata.

Puterea activa de calcul pentru consumatorii casnici din mediul urban este $P_c = 2,5 \text{ kw}$ la o locuinta cu 2 + 5 camere cu o dotare de tip A (conform PE 132 – 95).

Dotarea tip A se refera la modul de satisfacere a utilitatilor, si anume: dotare cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservare hrana, audiovizual, activitati gospodaresti.

Asigurarea apei calde menajere, a gatitului si incalzirii nu se realizeaza folosind energia electrica.

La nivelul postului de transformare consumul de putere este de $0,67 \text{ kw/loc}$ (in 2005) prognoza pentru anul 2020 fiind de $0,98 \text{ kw/locuinta}$ (PE 132-95).

Puterea maxim simultan absorbita de cele 1000 de unitati locative va fi:

$$P_{msa} = 1000 \times 0,98 = 980 \text{ kw.}$$

Puterea aparent necesara S_n pentru transformatoarele din postul de transformare va fi:

$$S_n = (1,1 \times P_{msa}) / \cos\varphi = (1,1 \times 980) / 0,9 = 1200 \text{ KVA}$$

unde 1,1 – coeficient ce tine seama de caderile de tensiune pe linie

$\cos\varphi$ – factor de putere admisibil ($\cos\varphi = 0,9$)

Numarul de posturi necesare va fi:

$$N_{tr} = 1200 / (2 \times 630) \approx 1.$$

Pentru asigurarea necesarului de putere este necesara instalarea unui post de transformare PCZ 2 x 630 KVA.

4. LOTIZARI LOCUINTE PARTICULARE

In diferite subzone s-au facut, in coformitate cu Legea 18, mai multe lotizari. Pe

aceste loturi este prevazut a se construi locuinte individuale.

Suprafata totala lotizata este de circa 153.76 ha, iar numarul de loturi este de circa 780.

- a. Pe terenul pe care societatea IMPACT va construi 40 de locuinte se vor dezvolta si o serie de servicii.
- S = 10 ha – 40 de loturi (40 locuinte)
 - Puterea maxim simultan absorbita de cele 40 de locuinte la nivelul postului de transformare va fi:
 $P_{msa} = 40 \times 0,98 \approx 40 \text{ kw}$.
 - Puterea maxim simultan absorbita de unitatile prestatoare de servicii este prezumata la circa 60 kw.
 - Puterea aparenta necesara $S_n = (1,1 \times 100)/0,9 = 122 \text{ KVA}$.
- b. Pentru celelalte zone lotizate, puterile aparente necesare pentru a fi livrate de posturile de transformare vor fi:
- Zona S1 = 9,56 ha – 50 loturi → $S_{n1} = 61 \text{ KVA}$.
 - Zona S2 = 10 ha – 40 loturi → $S_{n2} = 49 \text{ KVA}$.
 - Zona S3 = 99,9 ha – 500 loturi → $S_{n3} = 610 \text{ KVA}$.
 - Zona S4 = 27,17 ha – 135 loturi → $S_{n4} = 165 \text{ KVA}$.
 - Zona S5 = 7,03 ha – 40 loturi → $S_{n5} = 49 \text{ KVA}$.
- c. Pentru locuintele si unitatile prestatoare de servicii posturile de transformare vor trebui sa livreze o putere de circa 1000 kw. Aceasta putere va putea fi livrata de doua posturi de transformare de 630 KVA.

5. ALTI CONSUMATORI DIN ZONA.

- a. In partea de nord a zonei se va infiinta un popas turistic cu restaurant si unitati de prestari servicii. Puterea aparenta necesara este $S_{na} = 50 \text{ KVA}$.
- b. Zona de captare a apei. In partea sudica din Palazu Mare sunt doua terenuri de 8,8 ha si 8,9 ha destinate captarilor de apa potabila. Puterea aparenta necesara $S_{nb} = 20 \text{ KVA}$.
- c. Pe malul lacului Siutghiol, pentru activitati recreative sunt doua zone unde se vor putea practica sporturi nautice. Puterea aparenta necesara $S_{nc} = 10 \text{ KVA}$.
- d. In partea sudica, pe DN 2A, pe 0,4 ha, se vor construi un hotel si o cladire destinata birourilor si serviciilor. Puterea aparenta necesara $S_{nd} = 150 \text{ KVA}$.
- e. Tot in partea sudica, o zona de 8,22 ha este destinata serelor. Puterea aparenta necesara $S_{ne} = 10 \text{ KVA}$.

Pentru alimentarea acestor consumatori este necesara instalarea unui post de 630 KVA.

PROPUNERI – TELECOMUNICATII

Pentru asigurarea de legaturi telefonice noilor obiective din zona va fi necesara extinderea retelei telefonice urbane prin utilizarea cablurilor din fibra optica.

Racordarea noilor abonati se va face la Oficiul Comercial T T Nr.7.

Solutiile de racordare vor fi date de catre proiectantul de specialitate al D. Tc. Dobrogea prin lucrarile care-i vor fi comandate.

11.4. PROPUNERI - SPATII VERZI

Noile proiecte propuse in zona, precum si extinderea / modernizarea unor activitati existente , vor trebui sa se integreze peisager în zona lacului deja constituit. Raporturile ce vor exista între zona malului si activitatile de pe teritoriul sau, se vor exprima în sensul pastrarii identitatii sau statutului activitatii în sine.

Activitatile propuse in zona, trebuie sa fie vizibila si respectuoasa fata de cadrul natural prin: volumetria constructiei, înaltime, culorile finisajelor, tratarea vecinatatilor imediate (garduri, garduri vii, spatii verzi si minerale); circulatia libera sau limitata a pietonilor si autovehicolelor; relatile de co-vizibilitate (vedere dirijata, libera sau bariera vizuala); raporturile sonore pe care le poate avea fata de sunetele specifice acestui parc.

La rândul sau, intretinerea malului lacului Siutghiol, amenajat peisager va trebui sa-si mentina forta printr-o gestiune echilibrata.

In ceea ce priveste relatia lac si functiunile din vecinatate, se recomanda conservarea vizuala a vederilor foarte deschise, reflectarea cerului în lac, belvederi, siluete pe malul lacului, promenada în jurul lacului, activitati posibile, sonoritati.

Accesul la lac trebuie sa fie cat mai facil, sa existe o continuitate a promenadei de-a lungul lui, sa se evidentieze vizibilitatea dinspre mal catre lac.

In ceea ce priveste calitatea amenajarilor de bord de lac, acestea sunt elemente de baza în prezervarea integritatii Lacului Siutghiol.

Se recomanda ca proiectele propuse pe malul lacului Siutghiol, sa se integreze peisager, sa pastreze cu prioritate integritatea accesului în parc, cu toate aspectele actuale : semnalizare, invitatie la nivel urban ; dirijare gradata prin relief si deschideri vizuale catre lac pâna la punctul culminant al belvederii panoramice din capatul acestui traseu de acces.

In ceea ce priveste restul zonelor propuse, se recomanda retragerea fatadei de la strada în spatele unor plantatii suficient de dense, înaltimea cladirii, ce nu trebuie sa depaseasca înaltimea medie a plantatiilor, culoarea discreta a materialelor

de finisaj sunt câteva principii de baza ale integrării peisagere specifice.

Plantatiile de protectie se propun pe toate aliniamentele catre circulatii importante si pe limita loturilor dotarilor retelelor tehnico-edilitare, in minim doua sau trei randuri de arbori. Pe circulatiile de rang mai mic se propune plantarea unor aliniamente de arbori cu rol de protectie.

Termen scurt (urmatorul 1 an)

| Titlu | Actiuni necesare |
|--|---|
| 1. Curatirea si igienizarea zonei verzi adiacente Lacului Siutghiol | Intretinerea vegetatiei existente; Inlaturarea zonelor insalubre : depozite de gunoaie |
| 2. Curatirea si dragarea Lacului Siutghiol | Revizia structurii hidrotehnice – incluzând conexiunile existente cu marea, lacul Tabacariei si canalizarii |
| 3. Reparatii majore | Canalizarea defectuoasa Maluri de beton, alei |
| 4. Echipare | Iluminare, stropire automata |
| 5. Implantarea noilor activitati | Finantare proiect de integrare peisagera a noilor constructii |
| 6. Intretinere | Gestiune sezoniera |

Termen mediu (de la 3 la 5 ani)

| | |
|--|--|
| 1. Operatii de acompaniere peisagera a noilor ansambluri construite | Punerea în opera a proiectului de integrare peisagera (achizitii de material vegetal , lucrari de plantare si constructie) |
| 2. Gestiune | |
| 3. Proiect general de peisagistica | Viziune unitara a realizarii unui nucleu verde, peisagistic al Lacului Siutghiol si al Lacului Tabacariei |

Pentru a defini propuneri pe termen lung este necesar un proiect de peisagistica.

PROPUNERI:

- Zona verde amenajata sumar pentru circulatii (5 % mineral), plantata cu vegetatie locala, minim de întretinere acceptând aparitia vegetatiei spontane;
- Zona cu destinatie specifica trebuie sa aibe un acompaniament peisager dirijat (stabilit printr-un proiect);
- Zona cu destinatie specifica plantata cu vegetatie locala, minim de întretinere acceptând aparitia vegetatiei spontane;
- Zona în care interventiile privind solul, vegetatia, constructiile, mobilierul.... întretinerea, trebuie sa respecte o identitate si o coerenta;
- Zona de-a lungulmalului lacului (de o profunzime variabila, min 5 m) în care

vor fi respectate principiile de continuitate în : acces si circulatie (fluanta), tratament de bordura (beton sau mal din pietre aglomerate), natura vegetatiei (salcii sau stuf), în functie si de natura spatiului pe care-l traverseaza;

- Dincolo de limita plantatiei inalte, vegetatia plantata poate avea orice înaltime mai mare de 1,50 m si orice densitate; între mal si aceasta limita vegetatia este joasa : mai mica de 80 cm, densitate de plantatie = 80% , sau între 80 cm si 1,50 m, desitatea de plantatie = 10% si se admit arbori izolati 10 copaci / ha
- Realizarea de parking plantat (100 copaci / ha) si cu finisaj de sol în materiale naturale (ex : pietris pe sol stabilizat).

12. REGLEMENTARI

In aceste conditii prin prezentul proiect pentru asigurarea coerenței si personalitatii zonei se propun urmatoarele:

- a) pastrarea caracterului preponderent plantat al malului Lacului Siutghiol si al zonei adiacente acestuia ;
- b) incurajarea legaturii vatrei vechi Palazu Mare, cu zona de intrare in Municipiul Constanta
- c) zonele ce urmeaza a fi lotizate pentru zone rezidentiale, vor fi tratate pe diferite categorii distincte (pe lot, de lux, colective tip vila, etc), fara a afecta circulatia in jurul lacului² ;
- d) dezvoltarea zonelor cu caracter turistic si /sau balnear, de odihna , relaxare, loisir;
- e) zonele cu functiuni specifice de intrare in municipiu, de tipul polilor cu functiuni mixte (servicii, comert, birouri) se vor pozitiona in zona de nord, situata la intrarea in Municipiul Constanta ;
- f) pastrarea zonei rezidentiale existente (zona vatra veche Palazu Mare, zona locuintelor colective din partea de sud a zonei studiate) si ridicarea confortului acestora;
- g) rezolvarea problemelor de circulatie generate de DN 2A, prin propunerea maririi amprizei la trei benzi pe sens , precum si a traversarilor (ce urmeaza a fi detaliate in studii specifice de circulatie) ;
- h) rezolvarea numarului de parcare sub si supraterane, odata cu implementarea noilor functiuni, precum si imbunatatirea elemen telor geometrice, a echiparii tehnice si a sistemului rutier, in zonele deja constituite
- i) se va incuraja pastrarea fluentei circulatiei pietonale in lungul malului Lacului Siutghiol si vor fi interzise functiunile care sa o blocheze, in lungul lacului vor fi excluse imprejmuirile pana la oglinda de apa a proprietatilor private;
- j) se va avea in vedere protejarea amplasamentelor cu caracter ambiental si peisagistic;

² Vezi proiectul PUZ ANL aflat in curs de elaborare la data elaborarii prezentei documentatii.

- k) se va mentine caracterul pietonal al zonelor verzi amenajate din zonele mixte si se va incuraja circulatia pietonala in jurul lacului, urmarindu-se punerea in valoare pentru agrement a acestuia;
- l) se vor pastra zonele de protectie naturale si zonele de protectie pentru instalatii si retele tehnico-edilitare;
- m) retelele principale tehnico-edilitare vor fi amplasate in domeniul public si comun si protejate conform legii;
- n) mentinerea functiunii dominante de zona rezidentiala si zona mixta, servicii, comert pe DN 2A, precum si zone verzi, de sport, distractii si agrement;
- o) realizarea unei densitati construite ponderata si amenajarea adecvata a terenurilor aflate in domeniul public;
- p) identificarea si personalizarea subzonelor;
- q) amenajarea lacului pentru agrement nautic; dezvoltarea de baze nautice pe Lacul Siutghiol ;
- r) prelungirea sezonului prin amenajari corespunzatoare ale subzonelor; realizarea de dotari pentru petrecerea timpului liber in cazul timpului nefavorabil;
- s) zonele de sport, agrement, loisir, vor fi protejate cu zone de protectie;
- t) se va incuraja diversitatea tipului de acces in zona, pastrandu-se atat zone preponderent plantate, cat si zone mixte, preponderent comerciale;
- u) se va interzice amplasarea constructiilor provizorii si a celor realizate din materiale de constructii precare;
- v) marcarea cu megastructuri - siluete reper care sa contribuie la personalizarea zonei de intrare in Municipiul Constanta;
- w) marcarea axelor de perspectiva cu accente ;

12.1. ZONELE FUNCTIONALE PROPUSE SI SUBZONELE acestora sunt:

- **ZONE REZIDENTIALE:**
 - CU LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT SAU TIP VILA;
 - CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI;
- **ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER, ETC;**
- **ZONA MIXTA:**
 - REZIDENTA / SPORT , AGREMENT, LOISIR, TURISM, ACTIVITATI BALNEARE / SPATII VERZI AMENAJATE;
 - REZIDENTA / INSTITUTII, SERVICII, COMERT ;
 - INSTITUTII, SERVICII, COMERT / SPORT , AGREMENT, LOISIR / SPATII VERZI AMENAJATE;
 - INSTITUTII, SERVICII, COMERT / TERENURI AFERENTE

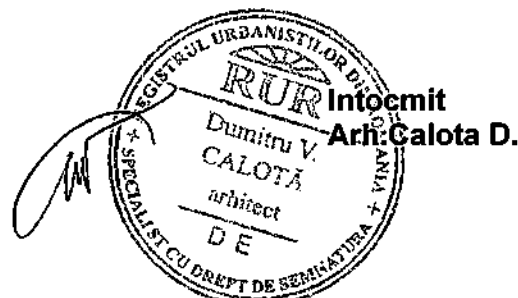
**CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA;
- UNITATI AGRICOLE / INSTITUTII, SERVICII, COMERT**

- **ZONA SPORT, AGREMENT, LOISIR, TURISM SI ACTIVITATI BALNEARE;**
- **ZONA UNITATI AGRICOLE;**
- **ZONA GOSPODARIE COMUNALA;**
- **ZONA RETELE SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE;**
- **ZONA TERENURI AFERENTE SI CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI FERVIARA;**
- **ZONA SPATII VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE.**

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE

| <u>ZONE FUNCTIONALE</u> | SUPRAFATA (ha) |
|--|-----------------------|
| | Propus |
| ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE, LOCUINTE | 110,8 |
| ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT SAU TIP VILA + COMERT, SERVICII, ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT | 232 |
| ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE | 29,2 |

| | |
|---|------|
| ZONA GOSPODARIRE COMUNALA | 5,2 |
| ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), LOCUINTE SI PATII VERZI AMENAJATE | 10 |
| ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE | 34 |
| ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII | 86,1 |
| ZONA PROPUSA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA | 13,9 |
| ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de invatamant, sanatate, lacase de cult, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE | 16,1 |
| ZONA DESTINATA PARCURILOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI SUSTINUTE | 10,5 |
| ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MALURILOR LACULUI SIUTGHIOL, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE, AGREMENT, LOISIR | 22,9 |
| ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE + INSTITUTII, SERVICII, COMERT + SPORT, AGREMENT, DISTRACTIE, LOISIR, TURISM BALNEAR, SPATII VERZI AMENAJATE | 14,1 |
| TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA P.U.Z. PALAZU MARE 3 – MUNICIPIUL CONSTANTA | 585 |



13. ANEXE

SURSE DOCUMENTARE si BIBLIOGRAFICE

- Extrase din PUG –Municipiul Constanta, elaborat de SC Urban Design SRL

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PALAZU MARE 3. MUNICIPIUL CONSTANTA

MEMORIU GENERAL

Octombrie 2010

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Centrul de agrement cultural si comercial de tip Mall**, aprobat prin H.C.M.L. nr. 508/19.12.2001;
 - **Plan Urbanistic de Detaliu – Satul de Vacanta**, aflat in elaborare in baza contractului nr. 26582/20.02.2002;
 - **Plan Urbanistic de Detaliu – Asezamant de binefacere al societatii filantropice „Asezamintele Sf. Mare Mucenic Mina**, Proiect nr. 210/1993;
 - **Studiu pentru ateliere si laboratoare PRAM-CONTORI**, pr. nr. 12/1993;
 - **Proiect de extindere a Delfinariului**, pr. nr. 227/1990;
 - **Legea 50/1991** (republicata in 1997), privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr.137/95 - Legea protectiei mediului**
- **Legea nr.107 - Legea apelor.**
 - **Legea nr. 10 din 1995 - privind calitatea în construcții**
 - **Hotararea de guvern nr. 525/1996**, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - **Ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr.91/1991;**
 - **Ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr.80/1996;**
 - **S.R. 1343/1-95 - Alimentare cu apa. Determinarea cantitatilor de ape necesare pentru localitate**
 - **STAS 1478-90 - Alimentarea cu apa pentru constructii civile si industriale**
 - **STAS 1342-91 - Apa potabila**
 - **STAS 4706-88 - Ape de suprafata. Categorii si conditii tehnice de calitate**
 - **S.R. 8591-97 - Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare**
 - **NTPA 002-97 - Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare**
 - **Studiu de ansamblu al litoralului Românesc Portița – Vama Veche sub aspectul proceselor de eroziune și al protecției țărmului împotriva acestora - Institutul Român de Cercetări Marine**
 - **Atlasul cadastrului apelor din România - Ministerul Mediului, Aquaproiect S. A., 1992**
 - **Enciclopedia Geografică a României - Editura Științifică și tehnică, 1982**
 - **Enciclopedia Geografică a României - Editura Enciclopedică, 1996**
 - **Studiu de fundamentare P. U. G. Constanța – Condiții geotehnice - SC Geoforaj SRL, 1998**
 - **Plan Urbanistic General Constanța Etapa I - I. P. J. Constanța, 1994**
 - **Legea nr. 10 / 1995** privind calitatea în construcții;
 - **Legea nr. 199 / 2000** privind utilizarea eficientă a energiei;
 - **SR 8591 – 97** Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură;
 - **STAS 9312 - 87** Subtraversări de căi ferate și drumuri cu conducte. Prescripții de proiectare,
 - **Ordinul 462 – 93 al Ministerului Apelor și Protecției Mediului – anexa 2 – Norme de limitare a emisiilor de poluanți pentru instalațiile de ardere;**
 - **HG 538 / 1999** privind condițiile de emiteră a acordului de utilizare și consum al gazelor naturale;

- **HG 678 / 1998** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor;
- **OG 60 / 2000** privind reglementarea activităților din sectorul gazelor naturale;
- **OG 29 / 2000** privind reabilitarea termică a fondului construit existent și stimularea economisirii energiei termice
- **Normativul I 6 – 1998** pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- **Normativul experimental I 6 PE** pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție a gazelor naturale cu conducte din polietilenă;
- **Normativul I 9 – 1994** pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare;
- **Normativul I 13 – 1994** pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală;
- **Normativul P 118 – 99** de siguranță la foc a construcțiilor;
- **STAS 8591/1-91** – Amplasarea în localități a rețelilor subterane în sapatură
- **STAS 234** – Bransamente electrice. Condiții de proiectare și execuție
- **PE 107** – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice
- **PE 124** – Normativ privind alimentarea cu energie a consumatorilor industriali și similari
- **PE 132** – Normativ pentru proiectarea rețelilor electrice de distribuție publică
- **SR 1343 –1 – 95** - Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități
- **STAS 1478 – 90** Alimentare cu apă pentru construcții civile și industriale
- **SR 8591 – 97**- Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare
- **STAS 1342 – 91**- Apă potabilă
- **NTPA 002 – 97** - Normele de igienă și recomandare privind modul de viață al populației
- **HG 101 – 97**- Hotărîre pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și zonelor de protecție sanitară
- **ORDIN M.S. 536 – 97** Ordin al Min. Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și recomandarilor privind mediul de viață al populației
- **Legea nr.137 – 1995** - **Legea protecției mediului**
- **Legea nr.107 – 1996** - **Legea Apeilor**

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PALAZU MARE 3

MUNICIPIUL CONSTANTA

REGULAMENT DE URBANISM

VOLUMUL 2

ZIS-UTR 1-ZONA INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului,situate in afara zonei central,care ii vor putea conferi un nou prestigiu,echilibrare functional si noi calitati esthetic-figurative in conditiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

UTR1-se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie,respectiv DN2A,artera carosabila colectoare din sud/vest (spra calea ferata),artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert,expoizitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto,benzinarii,activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar,parcari multietajate
- locuinte colective

- front minim la strada-8m
- raport intre laturile lotului sub 1/3

***cladiri peste 4 niveluri-suprafata minima-400 mp**

- front minim la strada-12m

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii,de profilul activitatii si de normele existente
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m
- serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat
- cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.20m fata de aliniament
- in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale,noua cladire se va alipi de calcanul existent,iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distant egala cu 1/3 din inaltime,dar nu mai putin de 5,0m

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa,dar nu mai puțin de 5,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta între ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-conform PUZ,cu urmatoarele conditii:

*parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.Distanta dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

-In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.150m

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente.Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de:

-13m pentru P+3E

-16m pentru P-4E

-19m pentru P+5E

-22m pentru P+6E

-25m pentru P+7E

-27m pentru P+8E

-30m pentru P+9E

-33m pentru P+10E

-36m pentru P+11E

-39m pentru P+12E

-42m pentru P+13E

-45m pentru P+14E

-Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu,tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie

-Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A si in zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni.

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tinea seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

-Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor,peutru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII PLANTATE

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=60%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=3,0

ZR-UTR 2A,UTR 2B-ZONA REZIDENTIALA

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Perimetrul zonei studiate include si zone cu caracter preponderant residential, cum este vechea vatra a satului Palazu Mare caracterizata prin existent cladirilor de locuit cu regim mic de inaltime,cu parcele individuale rezultate in urma divizarii in timp a unor parcele de dimensiuni mai mari.

In afara vetrei vechi,exista parcelari de doua tipuri:

-a-Parcelari in loturi individuale pe care se poate construi (vezi UTR 2B la nord-est de DN2A)

-b-Parcelari agricole (la sud-vest de DN2A) unde este necesara realizarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru subdivizarea loturilor mari in loturi construibile si realizarea tramei de circulatie minore.

Strategia generala propusa prin prezenta documentatie urmareste:

*incurajarea,protejarea si imbunatatirea functiunii rezidentiale

*acceptarea in interiorul zonei rezidentiale a functiunilor complementare asociate locuirii si descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona sau care pot schimba caracterul zonei.

*stabilirea unor reglementari urbanistici si reglementari care sa permita existent unor spatii plantate in interiorul loturilor in zonele cu locuinte pe parcela lipsite de spatii verzi publice amenajate.

Pentru a face posibila realizarea acestei strategii,zona rezidentiala a fost subampartita in urmatoarele subzone:

UTR 2A-Subzona locuintelor individuale existente,amplasata in zona vetrei vechi Palazu Mare,situate in afara perimetrelor de protective,cu parcelari traditionale,spontane,unde se urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort,dar are in acelasi timp si elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcelele existente si a evita crearea de zone abandonate.

UTR 2B-Subzona locuintelor individuale si colective medii care se vor dezvolta in parcelarile existente.Acestea sunt grupate atat in zonele limitrofe vetrei vechi a satului cat si la sud/est de DN2A

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+2E in UTR 2A

-max.P+3E in UTR 2B

in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

-Echipamente publice specific zonei rezidentiale

-Scururi publice

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Se admite mansardarea cladirilor existente

-Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp Acd, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie

-Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construite desfasurata mai mare de 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.

-Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat.

-In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 250 mp.Acd, genereaza un traffic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare

-Activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicole mic pe zi),prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie,pri deseurile produse ori prin programul de functionare dupa ora 22.

-Anexe pentru cresterea animalelor

-Constructii provizorii

-Instalarea in curti a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afisaj pe fatadele cladirilor

-Depozitarea materialelor re folosibile sau platform de pre colectare a deseurilor urbane

-Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice

-Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si/sau productie terenul vizibil din circulatii publice

-Statii de betoane,autobaze,statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini,spalatorii chimice.

-Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente

-Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

-minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

-minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)

-minimum 12m in cazul constructiilor izolate

-in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.

-O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

-Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol,Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit ca linia de separate intre domeniul public si proprietatea private

-UTR 2A-Cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza

-UTR 2B-Cladirile de dispun- retrase la 5,0m fata de aliniament in cazul locuintelor insiruite

-retrase la 3,0m fata de aliniament in cazul locuintelor individuale sau cuplate

-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor,aleilor de acces si platformelor.In UTR 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare,cu acces de pe limita de proprietate spre strada.

-Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva,in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50m intre cota trotuarului si intradosul consolei.

-Balcoanele, bow-windowurile si cornisele pot depasi cu max.1,20m alinierea spre strada.

-Amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita spre domeniul public,cu conditia asigurarii unei suprafete de min.25% din suprafata parcelei cu un straz de pamant vegetal cu grosimea de min.2,0m

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public,va fi tratat cu aceeasi atentie si cu aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3,0m.In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre,cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea cornisei,dar nu mai putin de 3,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fie gala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte,pentru fatadele cu camera locuibile.Pentru fronturi opuse care nu au camera locuibile,distant se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 4,0m

-In cazul adaugarii unui corp nou la o constructie existent, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche, de interes arheologic sau esthetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor.

-Garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului dintre parcele (2,5m)

ART.8-CIRCULATII SI ACESE

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate. Daca latimea cii de acces este mai mica de 3,5m este obligatorie obtinerea avizului ISU Dobrogea.

In cazul fronturilor continui 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. Distanța între aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-UTR 2A-P+2E-10m

-UTR 2B-P+3E-13m

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel între cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzice realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 2A-POT MAX.=40%

UTR 2B-POT MAX-50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 2A-CUT MAX.=1,5

UTR 2B-CUT MAX.-2,0

ZTE-UTR 3-ZONA RETELELOR SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE RETELELOR TEHICO-EDILITARE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

-Zona este alcatuita di UTR 3-Zona captari si puturi subterane si cuprinde sursele de apa Cismea I si II si sursa de apa Caragea Dermen.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-spatii specific functiunii de gospodarie comunala si retelelor tehnico-edilitare
-circulatii carosabile,parcaje,circulatii pietonale,plantatii,imprejmuiri,depozitare si anexe sanitare.

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Nu este cazul

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Se interzice folosirea spatiilor de gospodarie comunala si retele tehnco-edilitare in alte scopuri decat cele prezentate anterior.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-Nu este cazul

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Nu este cazul (conform PUD)

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Nu este cazul (conform PUD)

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Nu este cazul (conform PUD)

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Conform PUD

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Conform PUD

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Conform PUD,cu urmatoarele recomandari:

*inaltimea la cornisa nu va fi mai mare decat cea a constructiilor existente

*inaltimea maxima la cornisa=12m

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va tine seama de specificul functiunii

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se va asigura colectarea si evacuarea apei meteorice.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Se recomanda pastrarea zonelor de protectie cf.legislatiei in vigoare

ART.14-IMPREJMUIRI

-Imprejmirile vor fi transparente,dublate de gard viu.

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=20%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=0,1

ZG-UTR 4-ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

-Zona este alcatuita din UTR 4-Subzona cimitirelor (orthodox si musulman) din vatra veche Palazu Mare.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-cimitire si cladiri anexe (capela mortuara,mausoleum/osuar,circulatii carosabile,circulatii pietonale,parcaje,plantatii,pavilion administrare,depozitare,anexe sanitare).

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Se va asigura cf.normelor o zona de protective de 50m
-Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (7,5-8,0 mp.teren pentru un loc de veci)

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor,distrugerea spatiilor verzi.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-Nu este cazul

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Nu este cazul

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Vor fi respectate normele de igiena privind modul de viata al populatiei,asigurandu-se intre mormintr si gard o distant minima de 3,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Nu este cazul

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Se vor asigura circulatii carosabile si pietonale cu o pondere de cca.15% din suprafata totala a cimitirului.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcajele se vor asigura in afara circulatiilor publice si vor fi plantate cu 1 arbore la 4 locuri de parcare.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Nu este cazul

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va tine seama de specificul functiunii

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Se vor asigura puncte de apa din retea publică

-Se va asigura un punct sanitar.

-se va asigura un spatiu de depozitare al florilor si altor deseuri

-se va asigura colectarea si evacuarea rapida a apei meteorice

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Se vor asigura plantatii inalte pe aliniamentul imprejmuirii si pe aleile principale in proportie de min.5% din suprafata totala a cimitirului.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile spre strada vor fi opace sau semiopace, vor fi tratate architectural in mod discret, potrivit functiunii si vor avea inaltimea maxima de 2,0m

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=40%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=0,15

ZM-UTR 5-ZONA MIXTA CONTINAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE, SPATII VERZI AMENAJATE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona bordeaza stanga/dreapta accesul principal in vechea vatra a satului Palazu Mare (strada Dumbraveni), facand legatura intre sensul giratoriu la DN 2a si zona mixta cu caracter de centru.

In timp, strada Dumbraveni a avut o dezvoltare rapida, cu functiuni mixte (spatii comerciale, locuinte, farmacii etc) care confera strazii un aspect variat si animat care se propune a fi pastrat, permitand dezvoltarea functiunii de locuit si a celor complementare acesteia.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii managerial, tehnice si profesionale (birouri)
- servicii profesionale, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert.
- locuinte individuale si colective
- spatii pietonale, scuaruri

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si spatii verzi in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

-minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

-minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)

-minimum 12m in cazul constructiilor izolate

-in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.

-O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

-Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol,Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei dominante existente pe strada pe care se amplaseaza.In cazul in care sunt retrase de la aliniament,acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare urbanistica.

-cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m

-serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente

-daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladirii alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public,va fi tratat cu aceeași atenție și cu același material de finisaj ca și celelalte fațade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0m.In cazul in care parcela se învecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fațade cu ferestre,cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea cornisei,dar nu mai puțin de 3,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta între ele distante cu înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumătate din înaltime dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fațadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

-garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca înaltimea gardului spre cladirile învecinate (2,5m)

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-conform PUZ,cu urmatoarele conditii:

*parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.Distanta dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

-In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.150m

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima a cladirilor este de 13m (P+3E).Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului

-Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt.

-Se admit depasiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzicea realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,pe pentru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII PLANTATE

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=40%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=1,2

ZM-UTR 6-ZONA MIXTA CONTINAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT DE TIP MALL,HOTELURI,SPATII VERZI AMENAJETE

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

-Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diverselor functiuni de interes general si public si include déjà unul din marile centre comerciale.Rezolvarea circulatiei prin crearea pasajului denivelat de acces la central commercial Tom deblocheaza deasemenea posibilitatile de acces dinspre oras in intreaga zona.

UTR 6-ZONA MALL TOM

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-institutii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii managerial,tehnice si profesionale (birouri)

-cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare,biblioteca/mediateca,activitati asociative diverse

-servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, Baruri),comert,expoizitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-centre comerciale de tip mall

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

-activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

-constructii provizorii de orice natura

-depozitare en-gros

-depozitari material re folosibile

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane

-lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-In cazul constructiilor publice dispuse izolat,suprafata minima de teren este de 1000 mp,cu front stradal de min.30m

-pentru celelalte categorii de functiuni se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front stradal de minimum 12m in cazul cladirilor intre doua calcane alaturate si de 15m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

-Pentru a fi construabila direct,in baza prezentului regulament,o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

-minimum 6m in cazul constructiilor insiruite(2 calcane laterale)

-minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (cu un calcan lateral si o fatada laterala)

- minimum 12m in cazul constructiilor izolate
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat,terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.
- O parcel ace nu indeplineste aceste conditii poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din pazele invecinate prin contopire cu aceasta.

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii,de profilul activitatii si de normele existente
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m
- serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat
- cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.20m fata de aliniament
- in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale,noua cladire se va

alipi de calcanul existent, iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distant egala cu $1/3$ din inaltime, dar nu mai putin de 5,0m

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-conform PUZ, cu urmatoarele conditii:

*parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanta dintre aceste pasaje, masurata la aliniament, nu va depasi 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

-In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.150m

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima va fi de 18m (P+6E)

-Inaltimea maxima la cornisa nu va fi mai mare decat distantanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontal opus al aceleiasi strazi.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Aspectul exterior al cladirilor,reclamelor,elementelor de mobilier urban noi va fi specific unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al zonei mixte,de particularitatile sitului,de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate.

-Sunt interzise imitatiile de materiale (piatra falsa,lemn fals,folosirea in exterior a unor material fabricate pentru interior) si materialele de constructive precare (de tip azbociment,table,plastic ondulat)

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor,peu a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

-spatiul dintre aliniament (limita de proprietate intre domeniul public si cel privat)

Si alinierea principal a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=45%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=2,0

ZR-UTR 7-ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Aceasta zona este constituita in jurul ansamblurilor rezidentiale déjà realizate (TOMIS+,BOREAL,ZENIT) si este formata din locuinte individuale si colective cu regim de inaltime intre P+1E si P+6E.

Acelasi tip de dezvoltare se propune a fi realizat si in zona de sud(intre Tomis+ si Carrefour) precum si in zona de vis-a-vis de Carrefour.

UTR 7-Zona locuintelor individuale si colective medii

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime variabil intre P+1E si P+4E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii plantate,locuri de joaca pentru copii,amenajari sportive,imprejmuiiri
- Scuaruri publice

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomanda ca gradinitele,cresele,cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cel al locatarilor.Pentru crese si gradinite este obligatorie existent unei suprafete de min 100 mp teren in vecinatate pentru amenajarea ca loc de joaca.
- Se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul Tomis+ la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare dinspre strada.
- Se admit functiuni comerciale,servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp Acd,sa nu genereze transporturi grele,sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme,sa nu fie

poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie

-Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construite desfasurata mai mare de 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.

-Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat.

-In zonele de lotizari constituite ce cuprin parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort p[entru locatari (productie, alimentative publica, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii)

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de material inflamabile sau toxice

-statii intretinere auto si statii de betoane

-depozitare de material re folosibile sau platform de pre colectare a deseurilor urbane

-Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente

-Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun, cu accese asigurate din circulatiile publice prin intermediul unor circulatii private.

-in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

-minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

-minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)

-minimum 12m in cazul constructiilor izolate

-in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.

-O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

-Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol,Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit ca linia de separate intre domeniul public si proprietatea privata.

-Cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existent in zona sau pe parcelele alaturate.

-Pentru dezvoltarile noi se recomanda retragerea fata de aliniament care sa creeze intre doua fronturi invecinate o distanta cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

-Pentru cladirile insiruite se recomanda o retragere fata de aliniament de 5,0m pentru crearea locurilor de parcare.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public,va fi tratat cu aceeasi atentie si cu aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0m.In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre,cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea cornisei,dar nu mai puțin de 3,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Intre fatadele spre care sunt orientate camera de locuit,distant va fie gala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.Distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale anexelor sau case de scari.

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie (in cazul utilizarii terenului in comun) prin intermediul unei strazi private.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila este de 15m

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzice realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peutru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp.se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=2,0

ZCF-UTR 8-ZONA DE CONVERSIE FUNCTIONALA

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

-Zona este alcatuita din doua amplasamente consistente a caror statut juridic este neclar iar functiunile existente sunt compromise.Sunt zone cu mare potential de dezvoltare odata clarificat statutul juridic.

Prima zona este situata in nord/est (la est de Spitalul TBC Palazu Mare),cealalta la nord/est de central comercial Tom.

Pentru fiecare din aceste zone este necesara elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu dupa clarificarea statutului juridic al proprietatilor

UTR 8-ZONA PROPU SA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-Pentru ambele zone sunt admise utilizari rezidentiale sau comerciale sau turistice (eventual mixte)

-Pentru amplasamentul situat la est de spitalul TBC Palazu Mare sunt admise si functiuni legate de sanatate (spital,camin batrani,policlinici,centre de sanatate, tratament balnear,etc)

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Se vor stabili prin PUD,tinand cont de functiunile admise dominante

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-Functiuni de productie sau depozitare

-Functiuni producatoare de noxe si de trafic greu.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-Se vor stabili prin PUD

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

--serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii,de profilul activitatii si de normele existente

-cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m

-serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente

-daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

--cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.20m fata de aliniament

-in cazul fronturilor discontinue,in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate,iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale,noua cladire se va alipi de calcanul existent,iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distant egala cu 1/3 din inaltime,dar nu mai putin de 5,0m

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa,dar nu mai putin de 5,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Se vor stabili prin PUD

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-Accesele majore catre cele doua amplasamente se vor da din strazile existente

-Structura carosabila in interiorul celor doua zone va fi definita in PUD

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcajele se vor asigura in afara circulatiilor publice si vor fi plantate cu 1 arbore la 4 locuri de parcare.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Se va stabili prin PUD.Se recomanda un regim mediu de inaltime (P+3E) cu inaltimea maxima de 12m.

-Pentru accente verticale (constructii inalte) se va prezenta o ilustrare de arhitectura care sa justifice tipul de solutie in contextual dat.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Se va tine seama de specificul functiunii

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate constructiile propuse se vor racorda la retelele edilitare

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-In interiorul celor doua zone se vor asigura spatii verzi si spatii plantate pe minimum 10% din suprafata totala de teren

ART.14-IMPREJMUIRI

-Se vor stabili prin PUD

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=2,0

**ZM-UTR 9-ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU,CUPRINZAND
SERVICII DE CARACTER GENERAL(UNITATI DE INVATAMANT,
SANATATE, COMERT),ACTIVITATI SPORTIVE, CULTE, SPATII VERZI
AMENAJATE,LOCUINTE**

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita in jurul centrului vetei vechiului sat Palazu Mare,unde sunt grupate cele doua unitati spitalicesti importante (Spitalul de Psihiatrie si TBC), unitati de invatamant,comert si locuire

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)
- servicii profesionale,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert.
- functiuni legate de invatamant,sanatate
- locuinte individuale si colective
- spatii pietonale,scururi

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si spatii verzi in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

-minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

-minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)

-minimum 12m in cazul constructiilor izolate

-in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.

-O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

-Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol,Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei dominante existente pe strada pe care se amplaseaza.In cazul in care sunt retrase de la aliniament,acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare urbanistica.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m
- serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distant intre aliniamente
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii,dar nu cu mai putin de 4m,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

*Cladiri construite in regim insiruit

-cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.15m fata de aliniament

-Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separate fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii,spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0m

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public,va fi tratat cu aceeași atenție și cu același material de finisaj ca și celelalte fatade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distant de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,0m.In cazul in care parcela se învecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre,cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea cornisei,dar nu mai puțin de 3,0m

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta între ele distante cu înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele.

-distanta se poate reduce la jumătate din înaltime dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

-garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca înaltimea gardului spre cladirile învecinate (2,5m)

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-conform PUZ,cu urmatoarele conditii:

*parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.Distanta dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

-In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.150m

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima a cladirilor este de 15m+var (P+4E).Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului

-Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt.

-Se admit depasiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzice realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII PLANTATE

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=50%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=2,0

ZV-ZONA MIXTA CUPRINZAND SPATII VERZI AMENAJATE,PERDELE DE PROTECTIE,ZONA AGREMENT,SPORT,LOISIR,LOCUINTE DE VACANTA,DEBARCADERE,CLUBURI NAUTICE

-UTR 10-zona destinata parcurilor,spatiilor verzi amenajate si perdelelor de protective este o zona-tampon intre sistemul mixt (rutier +cale ferata) care delimiteaza amplasamentul studiat la sud (spre extravilan)

-UTR 11-zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol,debarcadere,cluburi nautice,agrement,loisir, locuinte de vacanta,sport,agrement,distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate.Aceasta este zona de nord (de faleza inalta) si de nord-est a malului lacului Siutghiol si in zona coada lacului,spre confluent cu PUZ CAMPUS.

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

-Zona situata la sud are un caracter specific,acela de a proteja prin spatii verzi viitoarele dezvoltari de calea ferata industriala Navodari-Constanta.Se vor realiza atat plantatii de aliniament cat si spatii verzi amenajate (parcuri) cu locuri de joaca pentru functia rezidentiala dominant a zonei situate imediat la nord.

-Zona de mal lac Siutghiol cuprinde spatiile verzi cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal si municipal,spatii pentru sport si agrement cu acces limitat de apartenenta la cluburi sau contracost,spatii plantate si de protectie.

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-UTR 10-spatii plantate,perdele de protective,spatii verzi amenajate,locuir de joaca pentru copii,terenuri de sport,construirea de chioscuri,umbrare si amenajari peisagere

UTR 11-spatii plantate,circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea malurilor

- mobilier urban,amenajari pentru locuri de joaca
- constructii pentru expozitii,activitati cultural,pavilioane cu utilizare flexibila,alimentative publica si comert,turism
- locuinte de vacanta,adaposturi,grupuri sanitare,spatii pentru administrare si intretinere
- parcaje sub si supraterane

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Orice interventie necesita documentatii specific aprobate de organelle competente in conformitate cu prevederile legii nr.195/2005,OUG 57/2007 si Ordinului nr.19/2010 al Ministerului Mediului si Padurilor.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.6-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.7-AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8-CIRCULATII SI ACCESE

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional carosabile (pentru intretinere,aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specific si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-cu exceptia instalatiilor,inaltimea mazima a cladirilor nu vor depasi 2-3 niveluri.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-conform studiilor de specialitate

-se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a putea fi utilizate la intretinerea spatiilor plantate.

ART.13-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specific pentru fiecare categorie de spatii plantate.

-toate parcajele vor fi plantate cu cel putin 1 arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,2m inaltime

-se recomanda,din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere,utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatic si favorabile faunei antropofile specific.

ART.14-IMPREJMUIRI

-conform normelor specifice existente.Se recomanda imprejmuiiri transparente de 2,0m inaltime din care un soclu opac de 60 cm dublate de gard viu.

-spre deosebire de parcuri si gradini,scurarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m inaltime fie prin bordure in lungul carora pe o distant de minim 50 cm terenul va fi coborat cu min.10 cm sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocate de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-UTR 10-10%

-UTR 11-45%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-UTR 10-0,5

-UTR 11-1,5

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE

| | SUPRAFATA (ha) |
|--|----------------|
|--|----------------|

| <u>ZONE FUNCTIONALE</u> | Propus |
|---|---------------|
| ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE, LOCUINTE | 110,8 |
| ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT SAU TIP VILA + COMERT, SERVICII, ECHIPAMENTE SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT | 232 |
| ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE REZELELOR TEHNICO-EDILITARE | 29,2 |
| ZONA GOSPODARIRE COMUNALA | 5,2 |
| ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), LOCUINTE SI PATII VERZI AMENAJATE | 10 |
| ZONA MIXTA CONTINUAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE | 34 |
| ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII | 86,1 |
| ZONA PROPUSA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA | 13,9 |
| ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRU CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de invatamant, sanatate, lacase de cult, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE | 16,1 |
| ZONA DESTINATA PARCURILOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI SUSTINUTE | 10,5 |
| ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MALURILOR LACULUI SIUTGHIOL, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE, LOCUINTE INDIVIDUALE + INSTITUTII, SERVICII, COMERT + SPORT, AGREMENT, DISTRACTIE, LOISIR, TURISM BALNEAR, SPATII VERZI AMENAJATE | 37,0 |
| TOTAL SUPRAFATA ZONA STUDIATA P.U.Z. PALAZU MARE 3 - MUNICIPIUL CONSTANTA | 585 |

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

STROIE FELIX

Stroie Felix