

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 201/19.04.2024

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Alexandru Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale,
inițiator Drăgan Marian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
_____ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 84052/19.04.2024,
- avizul Arhitectului șef nr. 81476/16.04.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 84064/19.04.2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Drăgan Marian înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 231885/29.11.2023, completată cu adresa nr. 21594/01.02.2024;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Salcânilor nr. 19-19A și Bdul. Alexandru Lăpușeanu nr. 94A, Lot 2, în suprafață de 466 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252912, înscris în cartea funciară nr. 252912 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Drăgan Marian și Drăgan Adriana conform contractului de alipire autentificat sub nr. 473/11.11.2020 la Biroul individual notarial Tașu Silvia.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri încetează aplicabilitatea documentațiilor de urbanism anterior aprobate pentru imobile situate în teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale.

Art. 4 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Drăgan Marian, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 84052/19.04.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, inițiator Drăgan Marian;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 872/16.03.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 15.03.2025), avizul de oportunitate nr. 94616/11.07.2023, Raportul informării și consultării publicului nr. 81033/16.04.2024, avizul nr. 81476/16.04.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, inițiator Drăgan Marian.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL5:

- UTILIZARI ADMISE: sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

- UTILIZARI INTERZISE: se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile 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 accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe

parcarea al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: inaltimea maxima admisibila este $P + 10$ niveluri, respectiv $H_{maxim} = 33.0$ m; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate; terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata; actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.
- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; 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.
- **IMPREJMUIRI** - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: $POT_{maxim} = 25\%$
- Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: $CUT_{maxim} = 2.5$
- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.
- In cazul cladirilor care depasesc H_{maxim} admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL2a:

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme 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 productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii insiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m in zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre

aliniamente dar nu cu mai puțin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și latimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înșiruirii.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50 mp$; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi $P+2E$ ($H_{maxim} = 10 m$); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înșiruirii.

- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și

accese.

- Imprejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

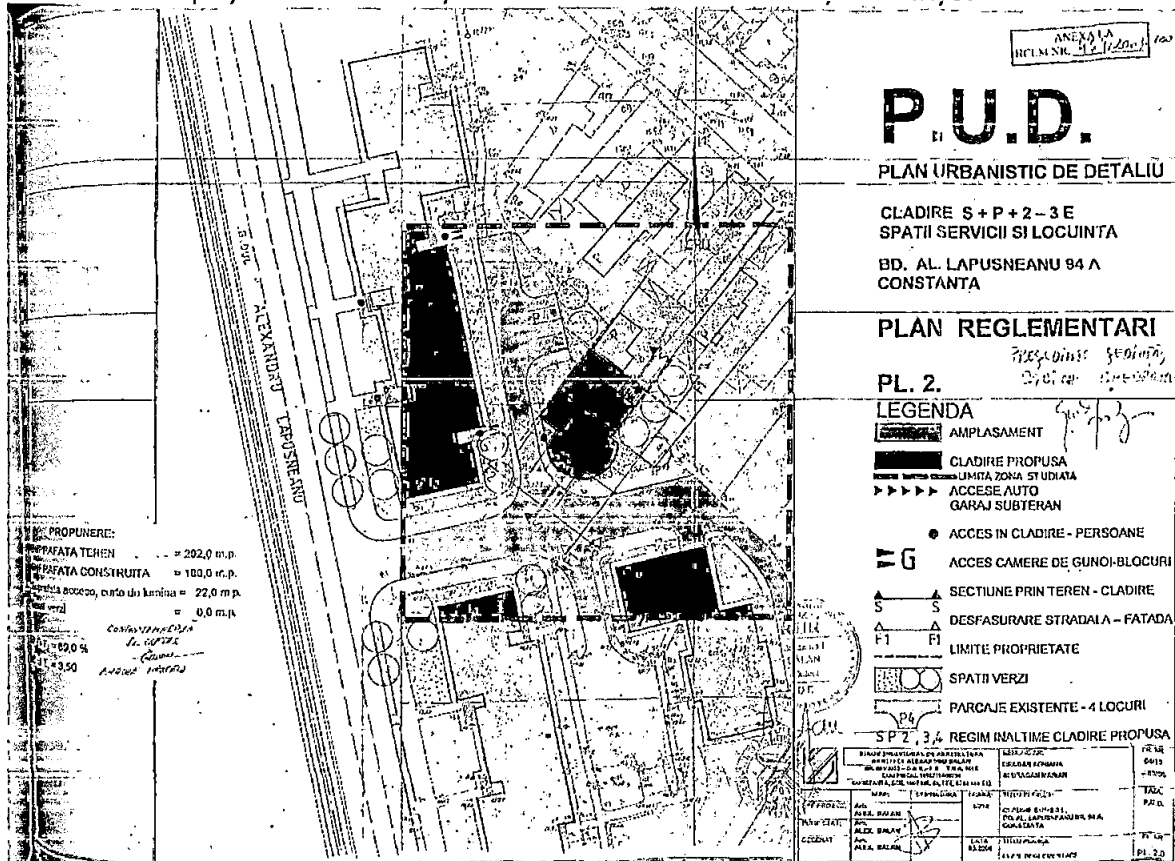
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Potrivit prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 464/2006, destinația imobilului vecin terenului pentru care s-a inițiat prezenta documentație de urbanism, situat în bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 94A, este de cabinet medicale și locuințe:



Extras HCL nr. 464/2006 - planșa reglementări urbanistice

Se propune ca pe terenul liber existent cu suprafata de 202,00 m.p. sa se construiasca o cladire cu regim de inaltime S+P+2-3, cu suprafata construita la sol de 180,0 m.p. cu functiunea de baza: spatii libere la parter, etaj 1 si 2 - pentru birouri, cabinete medicale, medicina generala, si un apartament la etajul 3. La subsol si la ultimul nivel se vor amplasa spatii auxiliare.

Din punct de vedere functional, cladirea va avea un SUBSOL general cu functiune de parcaj-garaj pentru 3 autoturisme, iluminat si ventilat natural, atat prin deschideri orizontale in zidurile laterale ale spatiului cat si printr-o curte interioara, la limita dinspre nord-est a proprietatii. De asemenea, la subsolul cladirii se va amplasa o centrala termica cu combustibil gazos si un spatiu pentru protectie civila, in conformitate cu normele existente

-ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 16,00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Cuprinde locuinte individuale din zona studiata a prezentului P.U.Z. Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale si colective mici in regim de constructiuni cu scopul de locuit

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, spatii comerciale si servicii medicale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare

- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata locuibila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare etc.), cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului reglementat

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera constructibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- (1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiroit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

In cazul parcelelor existente din tesutul urban studiat care nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus legate de suprafata minima a parcelei, constructibilitatea acestora va fi posibila daca respecta prevederile PUG Mun Constanta referitoare la: amplasare, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de inaltime.

ARTCOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- se permite depasirea retragerii cu console, balcoane, bovindouri cu o distanta de 1.2m., depasarile vor reprezenta 60% din fatada.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile noi se pot dispune izolat, cuplat sau insiroit;
- cladirea construita in regim insiroit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri la cornisa pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiuririi, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in
- care insiurirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m.
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin de 3.0 metri, exceptand echipamente mecanizate pentru asigurarea locurilor de parcare, care pot fi amplasate conform codului civil;
- retragerea fata de limita posterioara in cazul parcelelor cu deschidere la doua strazi va fi de 2.00 metri.
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- in cazul propunerii unui Demisol se permite accesul direct si gararea vehiculelor in interiorul acestuia

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi ($H_{min} = 6.0$ metri - $H_{maxim} = 16.0$ metri);
- este admisa realizarea demisolului. Acesta va fi determinat in functie de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor și poate să depășească amprenta generată de volumul clădirii. Înălțimea maximă admisă a demisolului, măsurată de la cota terenului până la cota de calcare a parterului nu va depăși 2.0 metri. Adâncimea utilă a demisolului va fi între 1.20 - 1.50 metri de la cota terenului.

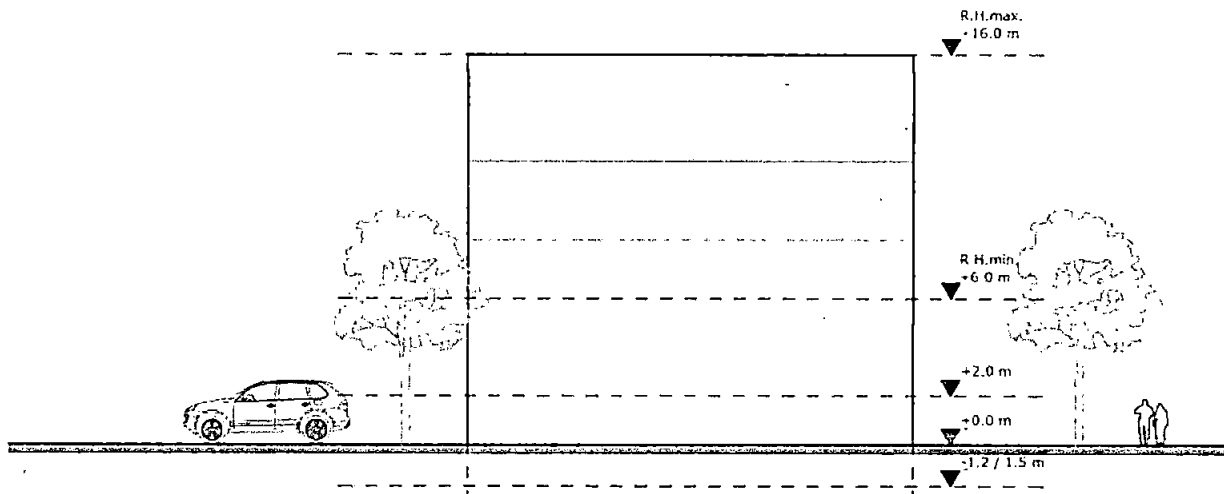


Figure 1-Inaltimea admisa a cladirilor

- in cazul utilizarii Demisolului pentru gararea vehiculelor si a diverselor suprafete identificate la acest nivel (de tipul: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare), suprafata acestora va fi exclusa din calculul C.U.T.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje, conform cu anexa III;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuiri laterale si posterioare pot avea maxim 1.80 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se mentin prevederile P.U.G. Mun. Constanta, in privinta indicatorilor urbanistici (P.O.T. si C.U.T.)

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- **$POT_{max.} = 35\%$**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- **$CUT_{max.} = 1.0$**

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 1.

Acesti indicatori asa cum sunt definiti in prevederile P.U.G. Mun. Constanta pot suporta modificari in limita a 20%, legea 350/2001 Art. 32, punctul 7

UTILIZARE FUNCIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta situata in ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara perimetrelor de protectie, ce dispune de flexibilitatea in vederea acceptarii diferitelor tipuri de functiuni complementare celei dominante de locuire (ex.: servicii, comert, alimentatie publica, medicale, birouri etc.).

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective (maxim 5 niveluri) cu inaltimea de maximum 21,00 metri;-
- servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc.;
- birouri si sedii administrative;

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajare gradini de fatada, cu locuri de relaxare si loisir, conform unui studiu/proiect de amenajare intocmit de persoane de specialitate.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizari ce nu au fost mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Avand in vedere faptul ca terenurile din aceasta zona au deschidere directa la circulatii carosabile

- alei de acces, si nu este prezenta o tipologie caracteristica de retragere a constructiilor fata de aliniament;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este de minim 3,00 metri fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 3,00 metri;
- in vecinatatea N.C. 252509 se va amplasa cladirea la calcan;
- retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi conform prevederilor Codului Civil 0,60metri;

- in vederea emiterii Autorizatiei de Construire, autoritatea publica locala va solicita elaborarea unui studiu de însorire (verificat) prin care se respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
- Pentru terenul ce a generat documentatia de fata N.C. 252912 se vor asigura un total de 28 de locuri de parcare inclusiv pe parcela N.C. 215954 iar in zona de studiu se vor amenaja inca 4 locuri de parcare ce va duce la un numar de 39 de locuri.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+5 (Hmaxim = 21.0 metri);
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- materialele pentru finisaje vor fi respectate conform Anexei III – Materiale aferent acestui regulament

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În cazul construcțiilor ce dispun de terase sau acoperire în terasă, 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi (în ghiveci/ jardiniere/ etc.), și întreținute pe toată durata de viață a construcției, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- $POT_{max.} = 45\%$;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- $CUT_{max.} = 1.92$;

- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Documentația PUZ înregistrată sub nr. 231885/29.11.2023 a fost analizată la nivelul Direcției urbanism, formulându-se adresa de completare nr. R 231885/12.12.2023, prin care se preciza:

- În vederea transmiterii solicitării dumneavoastră spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, **este necesară completarea documentației** prezentate cu următoarele piese scrise sau desenate solicitate prin certificatul de urbanism, avizul de oportunitate ori legislația specifică:
 - avizul emis de Statul Major General
 - simulare tridimensională,
 - dovada achitării taxei RUR;
 - procesul verbal de recepție OCPI pentru zona de studiu ;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - în anexă la RLU se vor prezenta directii / măsuri privind modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, acestea fiind menționate și în planul de acțiune aferent PUZ;
 - se va completa partea desenată a documentației prezentate cu planșa Regim juridic;

Se va revizui și se va prezenta documentația în forma sa finală, realizată pe suport cadastral actualizat și în conformitate cu observațiile formulate în cuprinsul Planșei reglementări urbanistice, al Regulamentului local de urbanism și al Planului de acțiune – fișierele au fost transmise prin poșta electronică elaboratorului planului de urbanism în data de 12.12.2023, în anexă la prezenta.

Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 21594/01.02.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **22.02.2024** s-au stabilit următoarele: se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 04.03.2024 – 16.04.2024.

Documentația revizuită a fost transmisă prin e-mail către membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în data de **12.04.2024**, împreună cu observațiile / sesizările formulate de public în perioada de informare și consultare a publicului. A fost formulat un singur punct de vedere, în data de 15.04.2024, transmis prin e-mail, prin care s-a menținut punctul de vedere exprimat la analiza anterioară a PUZ, respectiv că nu s-a demonstrat oportunitatea inserției funcționale propusă de documentația de urbanism.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 872/16.03.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 15.03.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

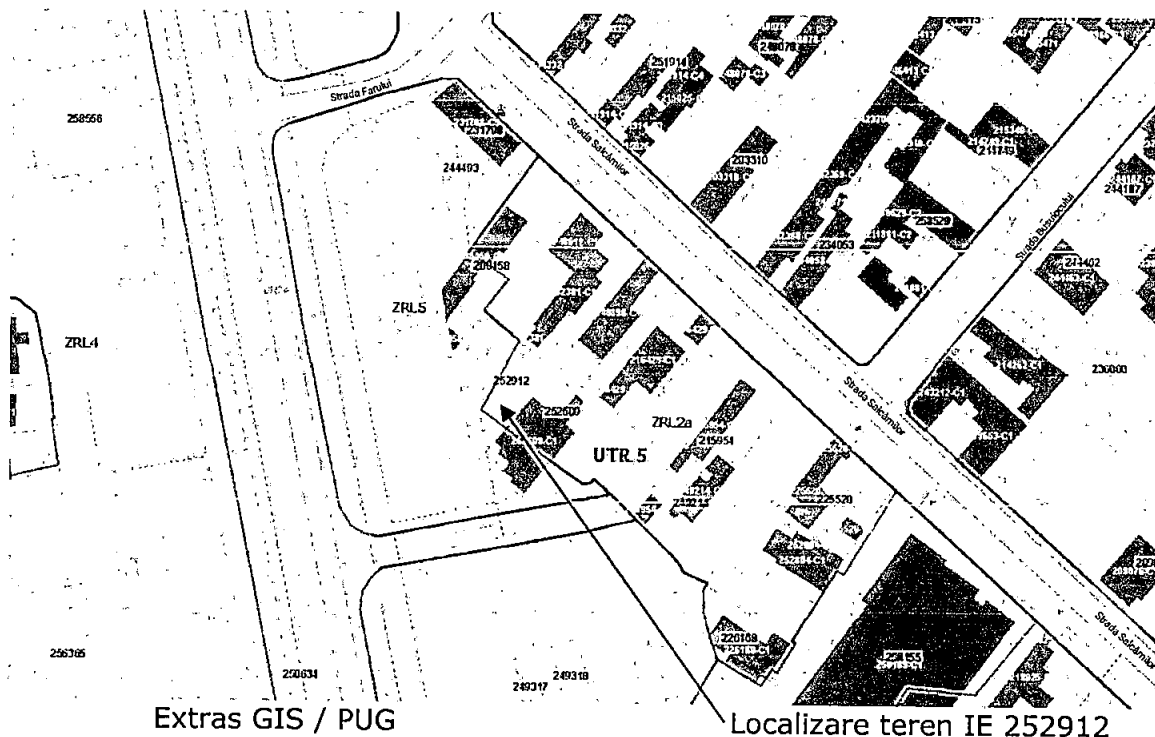
RAPORT
Nr. 84064/19.04.2024

Urmare solicitării nr. 231885/29.11.2023 formulată de domnul Drăgan Marian, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, conform documentației completate cu adresa nr. 21594/01.02.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Salcânilor + Bdul. Alexandru Lăpușneanu nr. 19-19A+94A, Lot 2, în suprafață de 466 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252912, înscris în cartea funciară nr. 252912 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Drăgan Marian și Drăgan Adriana conform contractului de alipire autentificat sub nr. 473/11.11.2020 la Biroul individual notarial Tașu Silvia.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, acărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în str. Salcânilor + Bdul. Alexandru Lăpușneanu nr. 19-19A+94A, Lot 2, identificat cu nr. cadastral 252912, se află în UTR5, fiind reglementat urbanistic de două zone de reglementare: ZRL5 – subzona locuințelor colective înalte cu regim de înălțime P+8-10E situate în ansambluri preponderent rezidențiale și, respectiv, ZRL2a – subzona locuințelor cu maxim P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecție:



Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL5:

- UTILIZARI ADMISE: sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.
 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II; se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.
 - UTILIZARI INTERZISE: se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietate privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile 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 accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de 50.0 m; fronturile mai lungi de 30.0 metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, astfel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).
 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 10.0 metri.
 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.
 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie

publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: inaltimea maxima admisibila este $P + 10$ niveluri, respectiv $H_{\text{maxim}} = 33.0$ m; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate; terasele vizibile de pe inaltimele inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata; actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; 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.

- IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: $POT_{\text{maxim}} = 25\%$

- Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}$) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: $CUT_{\text{maxim}} = 2.5$

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in

calculul dacă reprezintă mai puțin de 10% din total ADC.

- In cazul cladirilor care depasesc H maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim 0.5 in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

Prevederi RLU aferent PUG pentru ZRL2a:

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme 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 productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare: se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii inşiruite - suprafata minima de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la strada de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafata minima de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la strada de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafata minima de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la strada de minim 14 m. Pentru parcela de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcan avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functie publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisă măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi.
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie să aibă o arie construită AC_{minimă} = 50 mp; distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m.
- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E (H_{maxim} = 10 m); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau

strășiței; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea învecinării.

- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Împrejmuiri: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Potrivit prevederilor PUD aprobat prin HCL nr. 464/2006, destinația imobilului vecin terenului pentru care s-a inițiat prezenta documentație de urbanism, situat în bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 94A, este de cabinet medicale și locuințe:

Se propune ca pe terenul liber existent cu suprafața de 202,00 m.p. să se construiască o clădire cu regim de înălțime S+P+2-3, cu suprafața construită la sol de 180,0 m.p. cu funcțiunea de bază: spații libere la parter, etaj 1 și 2 - pentru birouri, cabinete medicale, medicina generală, și un apartament la etajul 3. La subsol și la ultimul nivel se vor amplasa spații auxiliare.

Din punct de vedere funcțional, clădirea va avea un SUBSOL general cu funcțiune de parcaj-garaj pentru 3 autoturisme, iluminat și ventilat natural, atât prin deschideri orizontale în zidurile laterale ale spațiului cât și printr-o curte interioară, la limita dinspre nord-est a proprietății. De asemenea, la subsolul clădirii se va amplasa o centrală termică cu combustibil gazos și un spațiu pentru protecție civilă, în conformitate cu normele existente.

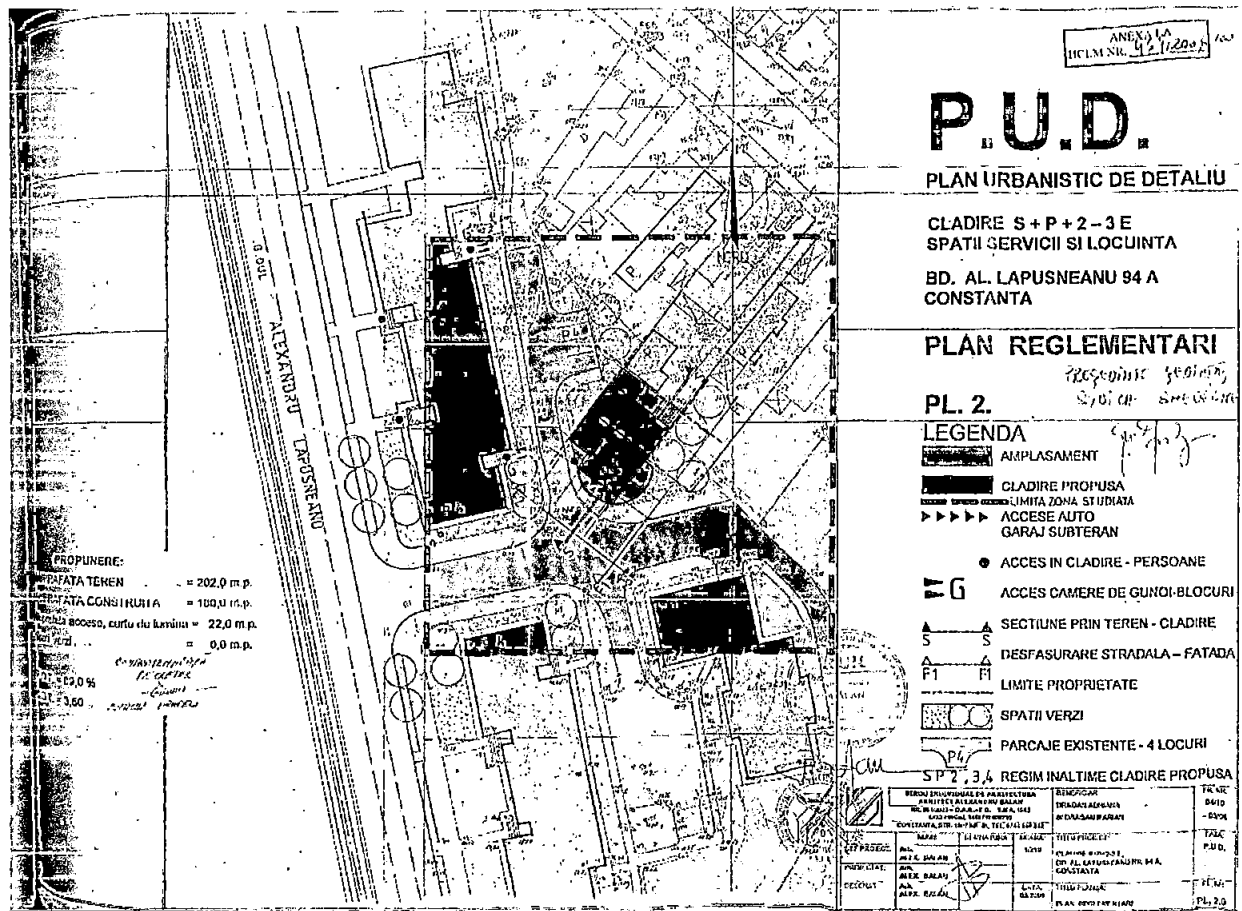
La PARTER este prevăzută intrarea în clădire și spațiu pentru pacienți și pentru personal, conform Temei de proiectare.

Pe fiecare nivel (ETAJ 1 și 2) există un spațiu pentru birouri sau cabinete și grupuri sanitare de nivel. La ultimul nivel (ETAJ 3) se prevede un spațiu pentru circulația pe verticală - scara, dimensionată corespunzător fluxului de persoane, precum și o zonă de depozitare cu oficiu pentru preparare, delimitat de o terasă generală.

Toate spațiile vor fi iluminate și ventilate natural și se va prevedea un spațiu special pentru montarea unui lift de 2-3 persoane, dacă este cazul.

La intrarea la nivelul parterului se prevede o rampă de acces cu o declivitate de maxim 10%.

Extras HCL nr. 464/2006 – memoriul general



Extras HCL nr. 464/2006 – planșa reglementări urbanistice

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 872/16.03.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 15.03.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 94616/11.07.2023, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 46076/04.03.2024, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 04.03.2024-09.03.2024);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 52731/12.03.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 12.03.2024-06.04.2024);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 17 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T21121/06.03.2024 și a datelor de identificare furnizate de Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Învățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R46789/07.03.2024.

- La dezbaterile organizate în data de 28.03.2024, în intervalul orar 10-11, au participat 5 proprietari din zona de studiu.

Anexa 7

F02-DGUP16

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
51020/11.03.2024, 74035/05.04.2024, formulate de Asociația de proprietari nr. 697, constituită la nivelul blocului LE42	Se transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; - în perioada programului de funcționare a clinicii existente, calea de acces în parcare rezidențială cât și calea de acces pietonală, sunt blocate de autoturismele clienților/angajaților clinicii, neexistând locuri de parcare amenajate pe domeniul public pentru clinică, așa cum sunt menționate în avizul de oportunitate; - studiul de circulație întocmit în anul 2023 nu este actualizat; - rețeaua de utilități publice (canalizare) a blocului LE42 trece pe terenul aferent imobilului propus, iar în documentația PUZ nu se menționează mutarea canalizării; - prin propunerea PUZ se va interveni major și se va sparge conformarea zonei, predominant front la strada alcătuit din locuințe (P+E), imobilul propus având un volum mult mai mare față de restul propunerilor.
51097/11.03.2024, 72619/03.04.2024 formulate de Cristian Bichi	Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ pentru zona de studiu: -distanța mică față de blocul învecinat în care locuiește petentul și noul imobil propus, va afecta securitatea la incendiu și însorirea locuințelor; - locurile de parcare existente la subsolul policlinicii sunt folosite ca loc de depozitare, nefiind date niciodată în folosința clienților/angajaților, care parchează pe locurile riveranilor; - zona de reședință este deja supraaglomerată prin dispariția locurilor de parcare de pe bd. Al. Lăpușneanu ; - noua propunere va strica echilibrul zonei, în raport cu restul construcțiilor cu regim de înălțime (P+E); - cartierul este sufocat de blocuri, nu există spații verzi.
60108/20.03.2024 formulată de Ștefan Petrache; 61355/21.03.2024 formulată de Iuliana Tacciu; 61449/21.03.2024 formulată de Iancu Casarica; 62047/22.03.2024 formulată de	Transmit acordul și susținerea în vederea aprobării prezentului PUZ, propunerea contribuind la dezvoltarea zonei și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. -proiectul va avea un impact pozitiv asupra zonei și va contribui la crearea unui mediu mai modern, atractiv și sigur pentru locuitori;

<p>Adrian Sorescu; 63264/25.03.2024 formulată de Adrian Peneș; 64839/26.03.2024 formulată de Oana Cristina Frimu.</p>	<p>-extinderea clinicii medicale existente va contribui la îmbunătățirea infrastructurii sanitare din zonă, reducând semnificativ efortul de a parcurge distanțe mari către alte facilități medicale; -o clădire nouă și modernă poate contribui, în locul unui teren nefolosit, la îmbunătățirea aspectului zonei; -prezența unei clinici medicale bine echipate și extinse, în apropiere, poate ajuta la creșterea valorii proprietăților din zonă, oferind un avantaj locativ pentru locuitorii blocurilor învecinate; - mărirea semnificativă a spațiului de parcare cu 30-31 locuri noi va contribui la creșterea calității vizitei la clinică, la scăderea presiunii pe locurile de parcare amenajate de primărie și la sistematizarea traficului din zonă.</p>
---	---

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- referitor la locurile de parcare necesare noului imobil, acestea se vor propune în interiorul parcelelor nu pe stradă, iar necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza autorizației de construire, conform Avizului de circulații nr. 0007116 din 23.10.2023;
- se propune suplimentarea cu 3 locuri de parcare publice, ajungând la un total de 37 locuri raportat la zona de studiu, iar pentru parcela ce a generat PUZ cât și pentru clinica existentă, pentru o mai bună funcționare a circulațiilor, se propun 31 locuri de parcare inclusiv pe parcela NC 215954, aflată în proprietatea beneficiarului; răspunsul elaboratorului către petenți este însoțit de un plan cu amplasarea locurilor de parcare;
- domeniul public nu va avea de suferit, atât angajații cât și pacienții vor parca pe locuri special amenajate, proprietățile private din zonă nu vor identifica discomfort, pentru că toate vehiculele care vin pentru această funcțiune vor avea un loc special de staționat și nu se vor mai identifica pe domeniul public
- referitor la tipologia țesutului urban „locuințe amplasate la stradă și pe limita de proprietate, parcelele lungi și înguste” documentația PUZ nu va schimba regulile de amplasare ori să condiționeze forma și dimensiunea acestora
- documentația PUZ își propune să nu afecteze vecinătățile, fiind respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației, Cap. I – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art. 3 și Ordinul nr. 1383/24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4” (D) „Însorirea”
- conform studiului de însorire aferent documentației, edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire prevăzute de legislația în vigoare;
- volumul noului imobil este studiat să producă un disconfort minim, integrarea lui în țesut să fie omogenă în raport cu vecinătățile; regimul de înălțime admis în cazul parcelei care face obiectul documentației nu va depăși regimul de înălțime maxim admis în zona, P+5 Hmax=21 metri;
- referitor la lipsa locurilor de joacă, pentru funcțiunea propusă această mențiune nu face obiectivului PUZ-ului, locurile de joacă trebuie integrate în cadrul zonelor de locuire colective;
- spațiile verzi vor fi asigurate conform HCJ nr. 152/ 22.05.2013, iar locurile de parcare vor fi asigurate conform HCL nr. 113/2017;

- ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 16,00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G..
- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

-ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 16,00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Cuprinde locuinte individuale din zona studiata a prezentului P.U.Z. Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

Activitati admise in zona studiata sunt cele prevazute in prezenta documentatiei urbanistice.

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- functiuni complementare locuirii: parcare (gara), comert cu amănuntul, spatii comerciale si servicii medicale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.);
- se admit anexe : garaj, spatii de depozitare;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subsistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare

- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata locuibila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare etc.), cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului reglementat

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	300	14
<i>parceta de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

In cazul parcelelor existente din tesutul urban studiat care nu îndeplinesc conditiile enumerate mai sus legate de suprafata minima a parcelei, constructibilitatea acestora va fi posibila daca respecta prevederile PUG Mun Constanta referitoare la: amplasare, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de înălțime.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei, cu exceptia celor a caror înalțime depășește distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre înalțime și distanta dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- se permite depășirea retragerii cu console, balcoane, bovindouri cu o distanta de 1.2m., depășirile vor reprezenta 60% din fatada.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile noi se pot dispune izolat, cuplat sau insiuit;
- cladiria construita in regim insiuit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0 metri la cornisa pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiuirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel puțin jumătate din înalțimea la cornisa in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in
- care insiuirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m.
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage

fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din înaltimea la cornisa în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii având fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat;

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul cladirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel puțin de 3.0 metri, exceptând echipamente mecanizate pentru asigurarea locurilor de parcare, care pot fi amplasate conform codului civil;
- retragerea fata de limita posterioara în cazul parcelelor cu deschidere la doua strazi va fi de 2.00 metri.
- în cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai în cazul în care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta înaltimea și latimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodaresti);

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafata și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depasite;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate de minim 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- în cazul propunerii unui Demisol se permite accesul direct și gararea vehiculelor în interiorul acestuia

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane"

ARTICOLUL 10 ÎNĂLTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima a cladirilor va fi ($H_{min} = 6.0$ metri - $H_{maxim} = 16.0$ metri);
- este admisă realizarea demisolului. Acesta va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor și poate să depășească amprenta generată de volumul cladirii. Înălțimea maximă admisă a demisolului, măsurată de la cota terenului până la cota de calcare a parterului nu va depăși 2.0 metri. Adancimea utila a demisolului va fi între 1.20 - 1.50 metri de la cota terenului.

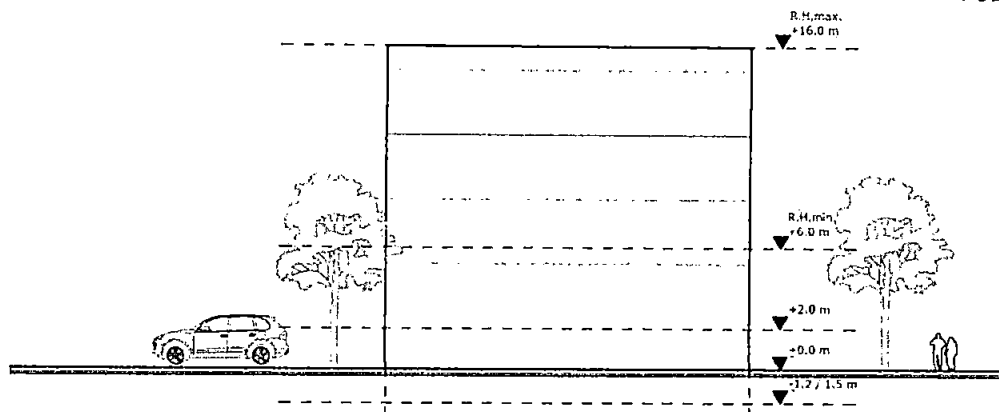


Figure 1-Inaltimea admisa a cladirilor

- in cazul utilizarii Demisolului pentru gararea vehiculelor si a diverselor suprafete identificate la acest nivel (de tipul: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare), suprafata acestora va fi exclusa din calculul C.U.T.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificările /reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje, conform cu anexa III;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si acces

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmirile laterale si posterioare pot avea maxim 1.80 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se mentin prevederile P.U.G. Mun. Constanta. in privinta indicatorilor urbanistici (P.O.T. si C.U.T.)

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- **POTmax.= 35%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- **CUT.max.= 1.0**

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

Acesti indicatori asa cum sunt definiti in prevederile P.U.G. Mun. Constanta pot suporta modificari in limita a 20%, legea 350/2001 Art. 32, punctul 7

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta situata in ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara perimetrelor de protectie, ce dispune de flexibilitatea in vederea acceptarii diferitelor tipuri de functiuni complementare celei dominante de locuire (ex.: servicii, comert, alimentatie publica, medicale, birouri etc.).

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective (maxim 5 niveluri) cu inaltimea de maximum 21,00 metri;-
- servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc.;
- birouri si sedii administrative;

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajare gradini de fatada, cu locuri de relaxare si loisir, conform unui studiu/proiect de amenajare intocmit de persoane de specialitate.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizari ce nu au fost mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică;
- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Având în vedere faptul că terenurile din această zonă au deschidere directă la circulații carosabile

- alei de acces, și nu este prezentă o tipologie caracteristică de retragere a construcțiilor față de aliniament;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este de minim 3,00 metri față de limita de proprietate.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 3,00 metri;
- în vecinătatea N.C. 252509 se va amplasa clădirea la calcan;
- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi conform prevederilor Codului Civil 0,60 metri;
- în vederea emiterii Autorizației de Construire, autoritatea publică locală va solicita elaborarea unui studiu de însorire (verificat) prin care se respectă prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"
- Pentru terenul ce a generat documentația de față N.C. 252912 se vor asigura un total de 28 de locuri de parcare inclusiv pe parcela N.C. 215954 iar în zona de studiu se vor amenaja încă 4 locuri de parcare ce va duce la un număr de 39 de locuri.

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+5 (Hmaxim = 21.0 metri);
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- materialele pentru finisaje vor fi respectate conform Anexei III – Materiale aferent acestui regulament

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese
- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 50 mp/ suprafata terenului (neconstruit/ neocupat);
- In cazul constructiilor ce dispun de terase sau acoperire in terasa, 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi (in ghiveci/ jardiniere/ etc.), si intretinute pe toata durata de viata a constructiei, pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatii;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI**

- $POT_{max.} = 45\%$;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- $CUT_{max.} = 1.92$;

- Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în localitate și zonă
- Încadrare în prevederile PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- reglementări circulații
- propunere de mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 872/16.03.2023 (valabil până la 15.03.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 94616/11.07.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind calitatea spațiului public și spațiului plantat
- Studiu privind inserția unor noi funcțiuni în zona de studiu
- Studiu volumetric
- Studiu privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse
- Raportul informării și consultării publicului nr. 81033/16.04.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1591/10.08.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 17921833/18.07.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 34.149-318.908.714/20.07.2023
- aviz Societatea Termoficare Constanța nr. 11115/21.07.2023
- aviz Orange nr. 469/24.07.2023
- aviz RCS&RDS nr. 2383/25.07.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 13207 R/04.09.2023
- aviz Comisia de circulatie nr. A 7116/23.10.2023
- aviz Stat major general nr. DT/8948/17.08.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 845/Z/25.08.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 469/02.02.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1672/21.08.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Códul administratív, cu módificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, inițiator Drăgan Marian.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 3	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Drăgan Marian pentru societatea Cardiozone SRL
Elaborator	Masstudio SRL – arh. Mihai Stebingăr - urb. Florin Tănase

La studiul de fundamentare insertie functionala

- Din punctual meu de vedere, nu este demonstrata oportunitatea insertiei functionle propuse. Analizei ii lipsesc niste criterii.
- Din descrierea serviciilor propuse (medicale) am inteles ca va deserve arii cu mult mai largi decat zona respectiva. Nu este demonstrata nevoia pentru serviciile respective? Cine are nevoie de functiunile propuse? Locuitorii din zona sau altii din oras, judet, etc?
- Care a fost metoda prin care s-au acordat punctajele de evaluarea a insertiilor? Au fost chestionati locuitorii din zona?
- Se propune impartirea zonei studiate in 4 zone de reglementare – De ce? Nu este exagerat pentru o zona totusi foarte mica?

La Studiul de circulatie

- Care este relevanta cazului Roma antica?

Roma antică unde existau zone de parcare, străzi cu sens unic, drumuri rezervate exclusiv pentru transporturi militare.

Este sigur însă că nici un studiu științific în legătură cu traficul rutier nu a fost făcut înainte de apariția automobilului.

Primele studii în acest domeniu s-au efectuat în Statele Unite ale Americii în anul 1904 și sunt legate de numele lui William Eno. Apoi, odată cu creșterea numărului de automobile, în special după cel de-al doilea război mondial, s-au intensificat mult preocupările privind studierea circulației rutiere.

În România există preocupări cu privire la studierea traficului în cadrul unor unități ca C.N.A.D.N.R. - CESTRIN, INCERTRANS. De asemenea, există astfel de preocupări în cadrul institutelor de învățământ superior și a unor institute de proiectare.

Studiile cu privire la traficul rutier elaborate în România au abordat un evantai larg de probleme.

M-as fi multumit doar cu evntaiul de problem din zona de studiu.

- Ce traffic genereaza activitatile admisibile propuse si care ar fi impactul?
- Care este relevanta evolutiei populatiei Constantei?
- Care este relevanta PIB?

În ultima perioadă (2006-2014), restructurarea economiei românești și a sectorului transporturi a jucat un rol semnificativ, ducând la creșterea modului de transport rutier față de cel feroviar. Se considera totuși ca perioada de tranziție, atât privind situația economică generală, cât și sectorul transporturi, este terminată și România este recunoscută acum ca având o economie de piață funcțională.

Totuși, trebuie amintit că, dacă creșterea cererii se bazează pe PIB, există o elasticitate diferită a fiecărui mod de transport. Aceste rate ale elasticității sunt probabil similare cu cele înregistrate în UE în ultimii 30 de ani.

În plus, trebuie menționat faptul că România are o economie relativ mică, cu o creștere importantă a comerțului internațional.

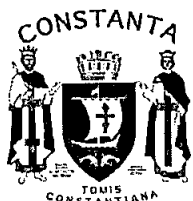
- Care ar fi relevanța celor de mai sus?

În concluzie:

- Cred că inserția propusă va determina creșterea conflictelor de utilizare a terenurilor în zonă. Inserția va impacta negativ locuirea în blocurile din zonă.
- Consultarea publicului poate contribui la evaluarea impactului dezvoltării propuse.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

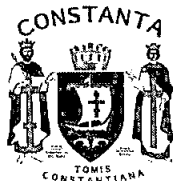
formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Drăgan Marian pentru societatea Cardiozone SRL
Elaborator	Masstudio SRL – arh. Mihai Stebingăr - urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

de acord,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de bd. Alexandru Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Drăgan Marian pentru societatea Cardiozone SRL
Elaborator	Masstudio SRL – arh. Mihai Stebingăr - urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

Arh. Andrei Leonte



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 22.02.2024
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul intravilan delimitat de bd. Alexandru Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcâmilor și limite cadastrale – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Drăgan Marian pentru societatea Cardiozone SRL
Elaborator	Masstudio SRL – arh. Mihai Stebingăr - urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail

PUNCT DE VEDERE

cu privire la

**Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Alexandru Lăpuşneanu,
str. Farului, str. Salcânilor și limite cadastrale, inițiator Drăgan Marian**

Imi mentin punctul de vedere pe care l-am transmis dupa prezentarea din sedinta CTUAT din 22.02.2024, in legatura cu Studiul de fundamentare privind insertia functionala si anume ca „ Nu este demonstrata oportunitatea insertiei functionale propuse”.

De altfel, analiza propriu-zisa (pe care o citez mai jos) ocupa cel mult o pagina din toate cele 16 ale studiului”

2. ANALIZA POSIBILITĂȚILOR DE INSERȚIE A FUNCȚIUNILOR ÎN ZONA DE STUDIU

Pentru analiza compatibilității funcționale, respectiv a potențialului de inserție a funcțiilor s-a realizat următoarea matrice de compatibilitate, având în vedere funcțiunile existente, potențiale, precum și funcțiunile dorite pentru terenul studiat.

Gradul de compatibilitate a funcțiilor a fost notat de la 1-5, 1 reprezentând cel mai puțin compatibil și 5 cel mai compatibil. (Comentariu: Cine a dat notele si dupa care criteriile/metodologie?)

Utilizări existente	Locuințe colective	Locuințe individuale	Servicii/ comerț (inclusiv servicii medicale)	Căi de comunicație	TOTAL
Utilizări posibile					
Locuințe colective	5	4	4	4	17
Locuințe individuale	4	5	4	3	16
Servicii/ comerț (inclusiv servicii medicale)	4	4	5	5	18
Căi de comunicație	4	3	5	5	17

Raportat la funcțiunea posibil de dezvoltare pe terenul care a generat studiul, compatibilitatea cu funcțiunile existente în cadrul zonei de studiu este ridicată, după cum reiese din tabelul anterior, respectiv, sunt considerate funcțiuni cu grad mare de compatibilitate funcțiunile de comerț/ servicii (inclusiv servicii medicale) și locuințe colective. Matrice de evaluare a potențialului de urbanizare a terenului în raport cu funcțiunile posibile (1 reprezintă cea mai puțin reprezentativ, 5 reprezintă cel mai reprezentativ: (Acelasi comentariu: Cine a dat notele si dupa care criteriile/metodologie?)

Funcțiuni posibile	Accesibilitate	Compatibilitate funcțională	Grad urbanizare similar zonă studiu	Localizare	Total
Comert/ servicii (inclusiv servicii imedicale)	4	5	4	4	17
Locuire colectivă	4	4	4	4	16
Locuire individuală	4	4	4	4	16

In capitolul 5. REFERINTE BIBLIOGRAFICE din acelasi document, se mentioneaza in mod formal o serie de surse documentare (dintre care pe unele le citez si le comentez mai jos) dar nu se mentioneaza in cuprinsul studiului argumente extrase din acestea in sustinerea (sau nu) a insertiei functiunii propuse / a cresterii ponderii functiunii respective:

- Certificatul de Urbanism nr. 872/216.03.2023 (n.n. - De cand un CU este o „sursa bibliografica”? Daca ar fi, atunci si o carte de identitate ar putea fi considerata o sursa bibliografica – in sens de studiu)
- Banca Mondială, Orașe competitive - Remodelarea geografiei economice a României (2013)
- Strategie integrată de dezvoltare urbană Zona Metropolitană Constanța 2017-2023
- Plan integrat de dezvoltare pentru Polul de creștere Constanța
- Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri Constanta, Banca Mondială, 2019

Din Plansa U04 Reglementari urbanistice lipsesc cele 13 locuri de parcare pentru clientii clinicii ceea ce, daca nu este o omisiune involuntara, ne poate face sa credem ca aleea carosabila si locurile de parcare respective nu sunt fezabile.

Aceasta alee si locurile de parcare respective nu apar nici in plansa (aceeasi) U04 anexa la avizul de circulatie.

Din documentele transmise de catre petenti in cadrul activitatii de consultare publica, rezulta atat argumente pro cat si argumente contra.

Nu consider prezentul PV definitiv pana la primirea raspunsurilor elaboratorilor la argumentele pro si contra aduse in cadrul activitatii de consultare publica si, eventual, a rezultatelor "negocierii" intre partile implicate.

Arh. Ionica BUCUR
15.04.2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Al. Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor, proprietăți private și alee de acces".

INIȚIATOR: SC CARDIOZONE MED SRL prin Drăgan Marian și Drăgan Adriana

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

Etapă pregătitoare

În data de 04.03.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Al. Lăpușneanu, str. Farului, str. Salcânilor, proprietăți private și alee de acces", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 46076/04.03.2024, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanta pentru o perioadă de 5 zile (04.03.2024-09.03.2024), conform solicitării nr. 46079/04.03.2024.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 52723/12.03.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 52731/12.03.2024 pentru o perioadă de 25 zile (12.03.2024-06.04.2024).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 17 notificări către proprietarii din zona de studiu, persoane fizice, juridice/ asociație de proprietari bloc limitrof.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 46712/04.03.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T21121/06.03.2024 și a datelor de identificare furnizate de Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Învățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R46789/07.03.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea publică programată în data de 28.03.2024, interval orar 10⁰⁰- 11⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC MASSTUDIO SRL, inițiatorii PUZ, 5 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de ședință nr. 67082/28.03.2024.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
51020/11.03.2024, 74035/05.04.2024, formulate de Asociația de proprietari nr. 697, constituită la nivelul blocului LE42	Sè transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; - în perioada programului de funcționare a clinicii



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



	<p>existente, calea de acces în parcare rezidențială cât și calea de acces pietonală, sunt blocate de autoturismele clienților/angajaților clinicii, neexistând locuri de parcare amenajate pe domeniul public pentru clinică, așa cum sunt menționate în avizul de oportunitate;</p> <ul style="list-style-type: none"> - studiul de circulație întocmit în anul 2023 nu este actualizat; - rețeaua de utilități publice (canalizare) a blocului LE42 trece pe terenul aferent imobilului propus, iar în documentația PUZ nu se menționează mutarea canalizării; - prin propunerea PUZ se va interveni major și se va sparge conformarea zonei, predominant front la strada alcătuit din locuințe (P+E), imobilul propus având un volum mult mai mare față de restul propunerilor.
<p>51097/11.03.2024, 72619/03.04.2024 formulate de Cristian Bichi</p>	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ pentru zona de studiu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -distanța mică față de blocul învecinat în care locuiește petentul și noul imobil propus, va afecta securitatea la incendiu și însoțirea locuințelor; - locurile de parcare existente la subsolul policlinicii sunt folosite ca loc de depozitare, nefiind date niciodată în folosința clienților/ angajaților, care parchează pe locurile riveranilor; - zona de reședință este deja supraaglomerată prin dispariția locurilor de parcare de pe bd. Al. Lăpușneanu ; - noua propunere va strica echilibrul zonei, în raport cu restul construcțiilor cu regim de înălțime (P+E); - cartierul este sufocat de blocuri, nu există spații verzi.
<p>60108/20.03.2024 formulată de Ștefan Petrache; 61355/21.03.2024 formulată de Iuliana Tacciu;</p>	<p>Transmit acordul și susținerea în vederea aprobării prezentului PUZ, propunerea contribuind la dezvoltarea zonei și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.</p>



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



61449/21.03.2024	formulată de Iancu Casarica;	-proiectul va avea un impact pozitiv asupra zonei și va contribui la crearea unui mediu mai modern, atractiv și sigur pentru locuitori;
62047/22.03.2024	formulată de Adrian Sorescu;	-extinderea clinicii medicale existente va contribui la îmbunătățirea infrastructurii sanitare din zonă, reducând semnificativ efortul de a parcurge distanțe mari către alte facilități medicale;
63264/25.03.2024	formulată de Adrian Peneș;	-o clădire nouă și modernă poate contribui, în locul unui teren nefolosit, la îmbunătățirea aspectului zonei;
64839/26.03.2024	formulată de Oana Cristina Frimu.	-prezența unei clinici medicale bine echipate și extinse, în apropiere, poate ajuta la creșterea valorii proprietatilor din zonă, oferind un avantaj locativ pentru locuitorii blocurilor învecinate; - mărirea semnificativă a spațiului de parcare cu 30-31 locuri noi va contribui la creșterea calității vizitei la clinică, la scăderea presiunii pe locurile de parcare amenajate de primărie și la sistematizarea traficului din zonă.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri nr. 51507/11.03.2024, 52200/11.03.2024, 60275/20.03.2024, 614143/21.03.2024, 61543/21.03.2024, 62248/22.03.2024, 63330/25.03.2024, 66205/27.03.2024, 72882/04.04.2024, 74139/05.04.2024, către SC MASSTUDIO SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC MASSTUDIO SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R51020/16.04.2024, R51097/16.04.2024, R60108/16.04.2024, R61355/16.04.2024, R61449/16.04.2024, R62047/16.04.2024, R63264/16.04.2024, R64839/16.04.2024, R72619/16.04.2024, R74035/16.04.2024.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- referitor la locurile de parcare necesare noului imobil, acestea se vor propune în interiorul parcelelor nu pe stradă, iar necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza autorizației de construire, conform Avizului de circulații nr. 0007116 din 23.10.2023;
- se propune suplimentarea cu 3 locuri de parcare publice, ajungând la un total de 37 locuri raportat la zona de studiu, iar pentru parcela ce a generat PUZ cât și pentru clinica existentă, pentru o mai buna funcționare a circulațiilor, se propun 31 locuri de parcare inclusiv pe parcela NC 215954, aflată în proprietatea beneficiarului; răspunsul elaboratorului către petenți este însoțit de un plan cu amplasarea locurilor de parcare;
- domeniul public nu va avea de suferit, atât angajații cât și pacienții vor parca pe locuri special amenajate, proprietățile private din zonă nu vor identifica discomfort, pentru că toate vehiculele care vin pentru această funcțiune vor avea un loc special de staționat și nu se vor mai identifica pe domeniul public
- referitor la tipologia tesutului urban „locuințe amplasate la stradă și pe limita de proprietate, parcelele lungi și înguste” documentația PUZ nu va schimba regulile de amplasare ori să condiționeze forma și dimensiunea acestora
- documentația PUZ își propune să nu afecteze vecinătățile, fiind respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației, Cap. I – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art. 3 și Ordinul nr. 1383/24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4” (D) „Însorirea”
- conform studiului de însorire aferent documentației, edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire prevăzute de legislația în vigoare;
- volumul noului imobil este studiat să producă un disconfort minim, integrarea lui în țesut să fie omogenă în raport cu vecinătățile; regimul de înălțime admis în cazul parcelei care face obiectul documentației nu va depăși regimul de înălțime maxim admis în zona, P+5 Hmax=21 metri;
- referitor la lipsa locurilor de joacă, pentru funcțiunea propusă această mențiune nu face obiectivului PUZ-ului, locurile de joacă trebuie integrate în cadrul zonelor de locuire colective;
- spațiile verzi vor fi asigurate conform HCl nr. 152/ 22.05.2013, iar locurile de parcare vor fi asigurate conform HCL nr. 113/2017;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



- referitor la rețeaua de utilități publice a blocului LE 42, conform Avizului nr. 1591/2023 emis de catre RAJA S.A., conductele de apă și canalizare se află pe limita de proprietate a blocului LE 42. Se aduc clarificările de ordin tehnic conform avizului RAJA, însoțite de planșa anexă avizului RAJA.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,
Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu'.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simina Stăiculescu'.



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR.
FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI
ALEE DE ACCES

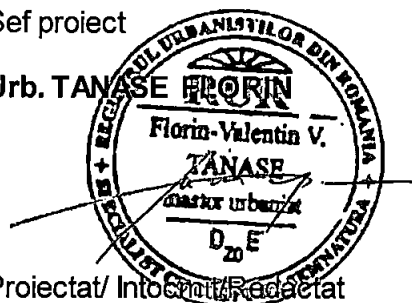
JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA SALCAMILOR, NR. 19-19A,
LOT 2

Titularul investitiei
CARDIOZONE MED SRL

Listă semnături:

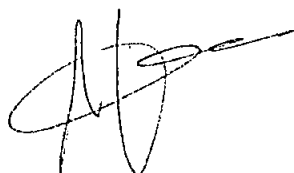
Şef proiect

Urb. TANASE FLORIN



Proiectat/ Intocmit/ Redactat

Urb. Ana Ganta



A handwritten signature in black ink, appearing to be "AG" or similar, written over a horizontal line.



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

Borderou general P.U.Z

Parti scrise:

1. Memoriu Tehnic;
2. RLU
3. Plan Actiuni

Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in localitate;
- U01.2 Incadrare in zona;
- U01.3 Incadrare in documentatii anterioare avizate;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan retele edilitare;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice;
- U04.1 Plan mobilare urbana;
- U05.0 Plan reglementari urbanistice – cai de comunicatie;
- U06.0 Plan ilustrare fotografica;
- U07.0 Plan regim juridic;

Cuprins

Titularul investitiei.....	1
CAPITOLUL 1	DATE GENERALE6
1.01 Denumirea obiectului de investiții	6
1.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z. -ul.....	6
1.03 Titularul investiției.....	6
1.04 Elaboratorul documentației	6
1.05 Fază proiect.....	6
1.06 Număr proiect.....	6
1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	7
1.3 SURSE DOCUMENTARE	8
CAPITOLUL 2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....9
2.0 POTENTIAL DE DEZVOLTARE.....	9
2.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	9
2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.4 CIRCULAȚII.....	15
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	18
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
2.5 PROBLEME DE MEDIU	22
2.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI.....	23
CAPITOLUL 3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA 24
3.1 ANALIZA MODULUI DE INTEGRARE A FUNCȚIUNILOR ÎN ZONA DE STUDIU.....	24
3.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - P.U.G. aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima oara prin HCL nr. 37/30.01.2020	33
3.3 ANALIZA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA DE STUDIU	35
3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	36
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI.....	37
3.6 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	40
3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	43
3.8 PROTECTIA MEDIULUI.....	43
3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	44
3.10 REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI.....	45
3.9 CATEGORII DE COSTURI	45
CAPITOLUL 4	INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA 46

Tabel figuri

Figure 1-Incadrare in zona.....	7
Figure 2-Tabel coordonate	8
Figure 3-Încadrare teren la nivelul Municipiul Constanța.....	15
Figure 4-Profile stradale transversale existente	16
Figure 5-Incadrare teren la nivelul zonei	16
Figure 6-Traficul recenizat pe Bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A).....	17
Figure 7-Ponderea utilizărilor funcționale la nivelul zonei studiate.....	18
Figure 8-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente.	19
Figure 9-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente fatață posterioară.	19
Figure 10-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente și spațiului public	20
Figure 11-Reprezentare situație existentă a spațiului public aferent ansamblului de locuințe colective. 20	
Figure 12-Distribuția spațiului verde pe categorii la nivelul Mun. Constanta.....	22
Figure 13-EXTRAS REGISTRUL SPATIILOR VERZI CONSTANTA	23
Figure 14-Tabel repartizare funcțiuni	25
Figure 15-Repartizare dotari la nivelul zonei studiate.....	25
Figure 16-Localizare dotări la nivelul zonei studiate (roșu- comerț / albastru- servicii).	26
Figure 17-Tabel funcțiuni existente in zona de studiu.....	26
Figure 18-Ponderea utilizărilor funcționale în zona de studiu	26
Figure 19- Utilizarea terenurilor la nivelul zonei studiate.....	27
Figure 20-Tabel compatibilitate functionala	27
Figure 21- Matrice de evaluare a potentialului de urbanizare	28
Figure 22-Zone funcționale existente în vecinătatea zonei de studiu.....	28
Figure 23-Arie de acoperire cabinete si clinici medicale.....	29
Figure 24-Rezultate chestionar identificare nevoi ale cetățenilor- Ghid de regenerare urbana.....	30
Figure 25-Tabel documentatii urbanistice aprobate anterior	36
Figure 26-Schema reprezentare interventie PUZ in privinta reglementarilro urbanistice din zona studiata.	37
Figure 27-Bilant teritorial propus.....	40
Figure 28-Reglementari urbanistice privind Căile de Comunicatie in zona de studiu PUZ.....	42
Figure 29- Profile stradale transversale existente/propuse.....	42
Figure 30-Reconfigurare si modernizare profil bd. Alexandru Lapusneanu.....	43
Figure 31-Proprietatea asupra terenurilor în zona de studiu.....	44
Figure 32-Proprietatea tipurilor de proprietate asupra terenurilor, exclusiv la nivelul zonei studiate Error! Bookmark not defined.	
Figure 33-Raportul tipurilor de proprietate asupra terenurilor, exclusiv la nivelul zonei studiate. Error! Bookmark not defined.	
Figure 34-Intervenție de acupunctură urbană_varianta A.....	47
Figure 35-Intervenție de acupunctură urbană_varianta B.....	47
Figure 36-Strategia de implementare a intervențiilor complexe.....	48



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819

SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA

TEL: 0723.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

Figure 37-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta A.....48

Figure 38-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta B.....48

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

P.U.Z ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

MUN. CONSTANTA, STR. SALCAMILOR + BD. AL. LAPUSNEANU, NR. 19-19A+94A, LOT 2, JUD. CONSTANTA

I.03 Titularul investiției

CARDIOZONE MED S.R.L.

prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA

CUI 35869490 // J13/ 799/ 2016 cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta

I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.05 Fază proiect

Avizare

I.06 Număr proiect

145/2020

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenul situat** la adresa strada Salcamilor + Bd. Al. Lapusneanu, nr. 19-19A+94A, lot 2, mun. Constanta, fiind identificat prin numarul cadastral I.E. 252912, propunand **ZMa** - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z., fiind situat conform P.U.G., in cadrul a doua zone de reglementare, este necesara elaborarea P.U.Z., in vederea incadrarii acestuia intr-o singura zona de reglementare. Astfel se va stabili cadrul tehnic a modului de ocupare si utilizare a terenului in scopul realizarii unor investitii ulterioare.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia o zona mai mare prin prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.Z.:

- la nord: strada Farului;
- la est: strada Salcamilor;
- la sud: alee acces si proprietati private;
- la vest: bd. Al. Lapusneanu.

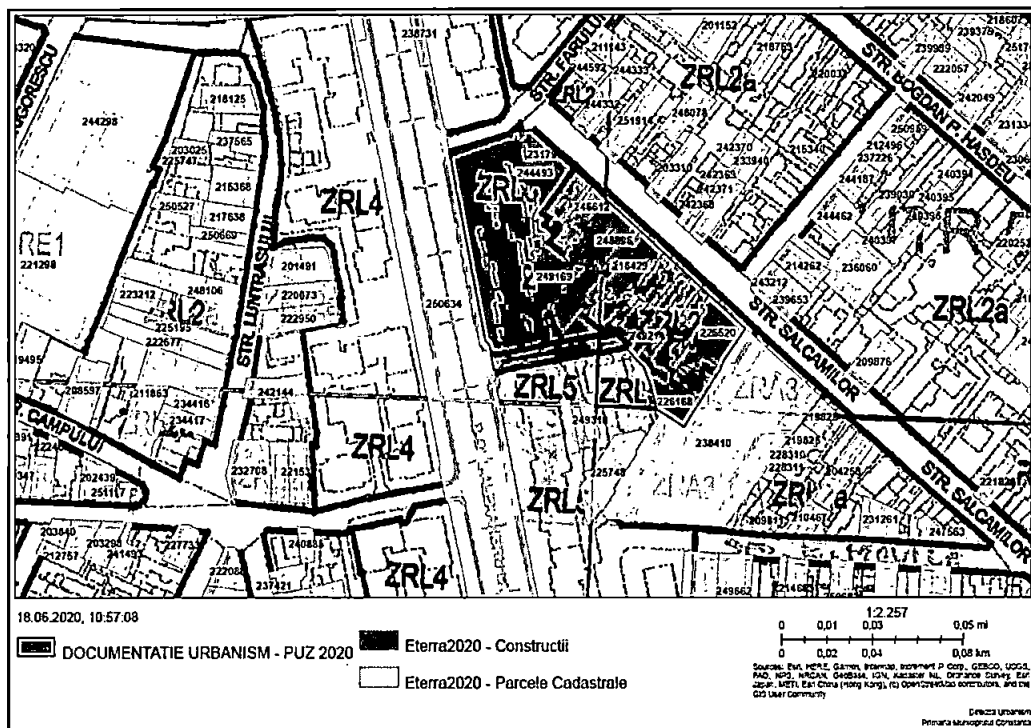


Figure 1-Incadrare in zona

In consecinta, zona propusa spre studiu, cuprinde limitele UTR conform PUG, a zonelor de reglementare ZRL2a si ZRL5 din care face parte terenul initiator.

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 11 197,00 mp.

Inventar de coordonate Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305549.548	790556.033	68.464
2	305565.140	790622.698	17.200
3	305552.836	790634.717	4.765
4	305549.427	790638.046	12.160
5	305537.606	790640.898	18.230
6	305528.221	790656.527	16.176
7	305542.210	790664.649	0.889
8	305542.642	790663.872	14.964
9	305555.644	790671.279	1.339
10	305554.982	790672.443	28.312
11	305579.618	790686.394	138.063
12	305667.538	790579.944	11.028
13	305659.849	790572.039	5.420
14	305656.834	790567.535	10.673
15	305652.597	790557.739	2.316
16	305651.845	790555.548	24.123
17	305645.792	790532.197	99.152
S = 11197 mp			P=473.274m

Figure 2-Tabel coordonate

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi, in zona studiata cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Imobilul ce a generat P.U.Z este proprietatea privată a persoanelor fizice DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA, conform contractului de vanzare autentificat prin incheierea nr. 88-07 februarie 2020, incheiat la BNP Tasu Silvia-cod 2603.

Ulterior demararii Planului Urbanistic Zonal, terenul IE 249169, a facut obiectul alipirii, conform contractului de alipire identificat prin incheierea de autentificare nr. 473/ 11.11.2020, iar in prezent terenul ce face obiectul investitiei ce a generat P.U.Z se identifica prin IE 252912, situat la adresa mun. Constanta, str. Salcamilor + Bd. Al. Lapusneanu, nr. 19-19A+94A, lot 2, in suprafata totala de 466,00 mp.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- C.U. 872 din 16.03.2023;
- A.O. 94616/11.07.2023;
- HCL nr. 464/ 2006;
- HCL nr. 506/ 2007;
- HCL nr. 279/ 2011;
- HCL nr. 219/ 2015;
- Legea nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Proiectul de față dorește o integrare coerentă într-un țesut existent care identifica, atat locuinte colective, cat si locuinte individuale.

Astfel, având în vedere amplasamentul terenului într-o zona cu potențial de dezvoltare, cât și încadrarea în țesutul existent prin integrarea funcțiunilor propuse, putem identifica potențialul de dezvoltare al parcelei studiate prin respectarea volumetriilor si a potentialului de dezvoltare.

2.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11' - latitudine nordică, 28°39' - longitudine estică.

Suprafața teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km².

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est.

Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadolu (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleză Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleză Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur".

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul orașului Constanța, situat în partea de nord a zonei centrale a municipiului, fiind situat între intersecțiile Dacia și Trocadero, de la nivelul bd. Al. Lapusneanu.

Terenul are acces direct dintr-o circulație publică, o alee de acces în proprietatea municipiului Constanța, ce are legătura directă cu bd. Al. Lapusneanu. Astfel zona propusă spre studiu, delimitată de 3 (trei) circulații, este bine sistematizată din punct de vedere rutier și dispune de accesibilitate ridicată atât pentru carosabilă cât și pentru pietonală. În zona propusă spre studiu și în proximitate, se identifică și două parcuri publice amenajate, iar la bulevardul Al. Lapusneanu, prima bandă este constituită de parcuri amenajate paralele cu axul străzii.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• RELIEFUL

Evoluția îndelungată paleogeografică și acțiunea diferentiată a factorilor subterani modelatori au dus la formarea unor unități de relief caracterizate prin structura de podiș cu altitudine redusă. În cea mai mare parte a teritoriului predomină valorile sub 200 m, diferențele altitudinale între părțile componente fiind reduse.

Ca principale unități naturale se disting:

- podișul, care cuprinde aproape întreg teritoriul, este constituit din calcare mezozoice așezate pe marnă și calcare terțiare acoperite cu o manta de loess (Pod. Casimcei, Dobrogei de Sud, Medgidiei, Cobadin, Negru Vodă);

- câmpia, care din punct de vedere geografic, este înaltă, ușor vălurită, cu aspect de poduri pe care se practică culturile de câmp, în special cele cerealiere, se evidențiază în zonă centrală.

• REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Amplasamentul analizat se învecinează cu proprietăți ce aparțin domeniului public și privat al persoanelor fizice/juridice.

Marea Neagră, bazinul hidrografic la care are deschidere orașul Constanța, oraș în care se elaborează documentația prezentă, este întinderea de ape din bazinul geomorfologic denumit pontic. Marea Neagră este întinderea de ape din bazinul geomorfologic denumit pontic.

Marea Neagră se întinde pe o suprafață de 423.488 km². Cel mai adânc punct se află la circa 2212 metri sub nivelul mării în apropiere de laita. Mările sunt în general de mică amplitudine (circa 12 cm).

Temperatura apei variază la suprafață: vara până la 29 de grade Celsius care ajung iarna până la 0 grade Celsius.

Lumina pătrunde în largul mării la o adâncime de 150–200 m.

Oxigenul este inexistent la adâncime [CO₂,H₂S].

Curenții au intensitate redusă pe verticală și mai mare pe orizontală; iarna sau în timpul unor variații ale stării vremii, pot apărea valuri care ating 5–10 m.

• CLIMA SI CALITATEA AERULUI

Constanța este situată în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11 grade Celsius.

Apropierea Mării Negre imprimă climatei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927.

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce mediana lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. În Mun. Constanta frecvența medie cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9%) și Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7%), Nord – Vest(8,8%) și Sud (9,4%).

Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV,N, NE) se înregistrează și cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru Nord,6,7 m/s pentru Nord-Est și 4,7 m/s pentru Nord-Vest.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală,exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm²/an, pe timp cu ceracoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporăției ridicate, umezeala aerului este mare,media multianuală depășind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații p≥0,1 mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

Iarna este în general una blândă, influența Mării Negre făcându-se simțită din plin. Cea mai rece lună a iernii este ianuarie, cu o medie de -0,3 grade, iar cea mai caldă decembrie, cu 2,6 grade, luna februarie având o medie de 0,8 grade Celsius. Cea mai scăzută temperatură înregistrată iarna a fost de -25 de grade pe 10 februarie 1929, însă ierni dure au mai fost și în 1954, 1963, 1985 sau 2006. Maximele termice sunt rar negative iarna iar minimele la fel de rar coboară sub -10 grade Celsius. În general o dată la 10 ani se întâmplă ca apa mării să înghețe chiar și câteva sute de metri față de țărm, cum s-a întâmplat în 2006 sau 2010.

Deși temperaturile nu sunt deosebit de scăzute în Constanța iarna, vântul puternic cvasi-permanent face ca temperatura resimțită de corpul uman să fie mult mai scăzută decât în alte regiuni ale țării, unde vântul este preponderent calm.

Nebulozitatea este ridicată iarna, în general atunci când nu sunt ciclone care să afecteze zona, apa caldă a Mării Negre în contrast cu temperatura mai scăzută din aer conduce la producerea unor episoade îndelungi cu ceață groasă.

Regimul precipitațiilor este deficitar în comparație cu majoritatea restului teritoriului României, luna decembrie având o medie de 33 de mm, ianuarie 26 de mm iar februarie doar 23 de mm. În general precipitațiile sunt sub formă de ploaie, ninsoarele fiind rare, însă și atunci când se produc o fac sub formă de viscole violente, cu viteze foarte mari ale vântului și cantități mari de zăpadă. Nu de puține ori s-a întâmplat ca furtunile de iarnă să fie atât de puternice încât să erodeze plajele pe kilometri întregi, valurile mării fiind împinse spre țărm de vânturi cu viteze de peste 80-90 de km/h, plajele necesitând lucrări serioase de reamenajare înaintea debutului sezonului estival.

Primăvara este moderată atât termic cât și sub aspectul precipitațiilor, acesta fiind și primul anotimp din an când temperaturile încep să fie mai scăzute decât în restul țării, rolul tampon al Mării Negre făcându-se din plin simțit. Media lunară pe martie este de 4,4 grade, pe aprilie 9,3 grade, în timp ce luna mai are o medie de 15,1 grade Celsius. În special în prima parte a primăverii se mai pot dezvolta ciclone puternice cu viteze foarte mari ale vântului și ploi persistente, dar aceștia devin tot mai rari pe măsură ce înaintăm înspre luna mai.

Cantitățile de precipitații sunt în general scăzute, însă pot ieși foarte mult din tipare când un ciclon intens afectează zona; cu toate acestea respectivele depresiuni nu sunt suficient de dese încât să contribuie considerabil la creșterea mediilor lunare multianuale ale precipitațiilor. Media lunii martie este de 27 de mm, pe aprilie se înregistrează în medie 30 de mm, luna cea mai ploioasă a primăverii fiind mai, cu 38 de mm.

Vara este moderată termic, aproape zilnic circulația în straturile inferioare ale troposferei făcându-se dinspre est, briza mării ponderând mult maximele în comparație cu zona continentală a Dobrogei. Extrem de rar se înregistrează temperaturi de peste 35 de grade, deși acest lucru s-a întâmplat în mai multe rânduri în vara anului 2000, iar pe 25 iulie 2007 stația meteo a înregistrat chiar și o valoare de 38,0 grade, la doar 0,5 grade de recordul absolut al orașului de pe 10 august 1927.

Aceeași briză a mării face ca temperaturile să fie cu câteva grade mai scăzute în zona litorală (unde se află și stația meteo ANM) decât în cea continentală a orașului. De aceea în ani precum 1927 sau 2007 șansele ca temperaturile să fi depășit 40 de grade în vestul orașului sunt mari, însă nu există date oficiale confirmate în această privință.

În schimb, nopțile cu temperaturi minime de peste 20 de grade sunt frecvente, făcând astfel aerul greu respirabil, disconfortul termic resimțit pe timpul nopții aici fiind printre cele mai mari din România în decursul sezonului cald.

Media multianuală a temperaturii în luna iunie este de 19,5 grade, în iulie de 22,2 grade în timp ce august are de asemenea o medie foarte ridicată, de 22 grade Celsius.

Nebulozitatea este printre cele mai scăzute din țară pe timpul verii, litoralul românesc fiind, considerăm noi, printre cele mai bune zone turistice din Europa și datorită faptului că nu se înregistrează maxime termice de 40 de grade ca pe coastele mediteraneene, temperaturile fiind în majoritatea timpului perfecte pentru plajă sau alte activități în aer liber (în jur de 28 de grade), în condițiile unui cer mai mult senin.

Adesea vara se dezvoltă în partea continentală a Dobrogei furtuni puternice datorate convergenței aerului provocată de briza Mării Negre, însă aceste furtuni nu afectează decât foarte rar și orașul, aproape singurele surse de precipitații fiind fronturile vestice sau ciclonii dezvoltăți pe Marea Neagră. În luna iunie media multianuală a precipitațiilor este de 40 de mm, în iulie 30 de mm, în timp ce august este de asemenea o luna secetoasă, cu doar 33 de mm.

Toamna este una moderată termic și în general fără excese ale precipitațiilor. Temperatura medie multianuală a lunii septembrie poate fi considerată încă una de vară, (18,5 grade), în timp ce octombrie are o medie de 13,5 grade. Cea mai scăzută medie este bineînțeles în noiembrie (7,5 grade), când apar și primele manifestări hibernale ale vremii, spre sfârșitul lunii.

Precipitațiile sunt puține în orașul de pe malul Mării Negre și toamna, luna septembrie având o medie de 30 de mm, octombrie 31 de mm, luna cu cele mai bogate precipitații fiind noiembrie cu 43 de mm, aceasta fiind de altfel și cea mai umedă lună din an.

Ocazional toamna Dobrogea este afectată de cicloane retrograde situate în bazinul vestic al Mării Negre, acestea putând fi chiar foarte violente. Aceleași cicloane retrograde pot aduce cantități foarte importante de precipitații, la fel ca pe timpul verii, un astfel de exemplu fiind perioada 20-22 septembrie 2005 când în Constanța au căzut nu mai puțin de 127 de mm.

• SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar. Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata pe raza administrativa a orasului Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

• VEGETATIA SI FAUNA IN MUNICIPIUL CONSTANTA VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu se mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kalissp.*, *Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*. Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

- **FAUNA**

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei. Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica). Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P.nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenuziu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo* (cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

- **Riscuri naturale**

Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Terenul ce a generat documentatia, face parte din intravilanul orasului Constanta, situat in partea de nord a zonei centrale a municipiului, fiind situat intre intersectiile Dacia si Trocadero, de la nivelul bd. Al. Lapusneanu.

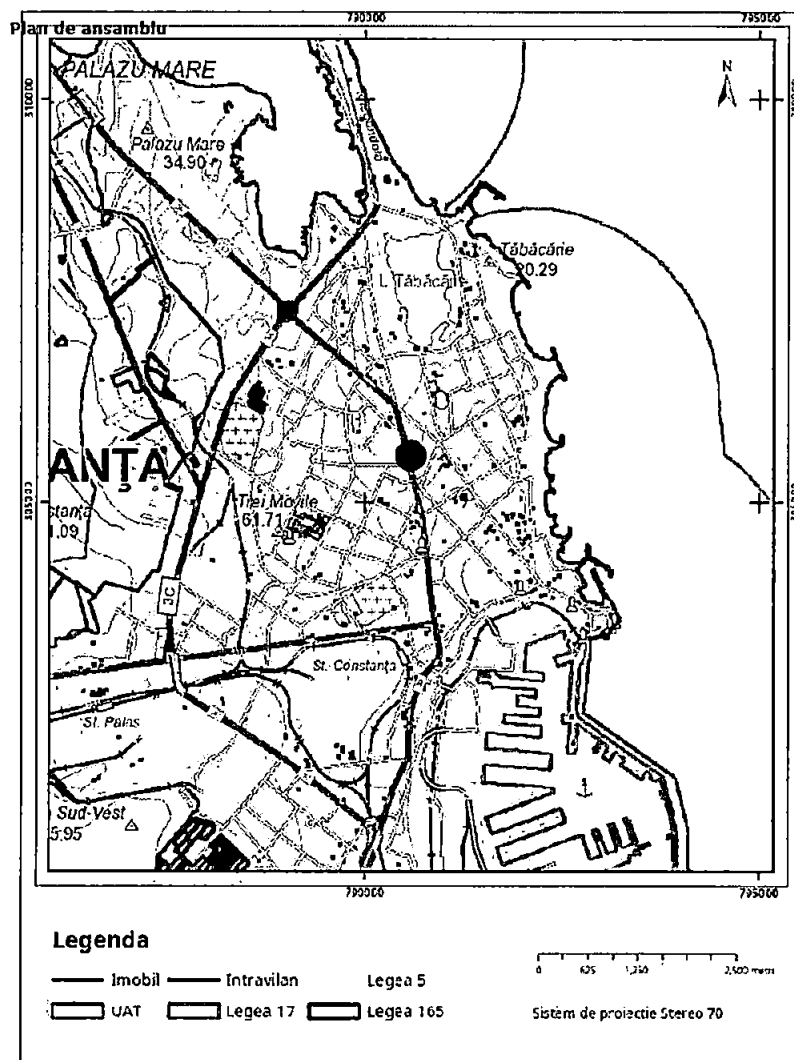


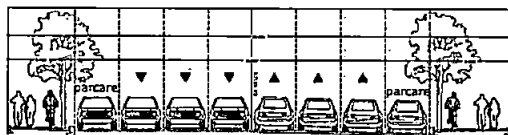
Figure 3-Încadrare teren la nivelul Municipiul Constanța.

2.4 CIRCULAȚII

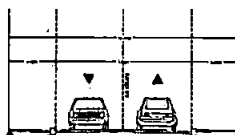
In zona studiata circulatia carosabila si pietonala se realizeaza pe urmatoarele artere:

- strada Farului (sens unic);
- strada Salcamilor (sens unic);
- alee de acces cu legatura directa din strada Salcamilor, cu acces restrictionat ocazional carosabil, pentru riverani;
- alee de acces cu legatura directa din bd. Al. Lapusneanu (dublu sens);
- bd. Al. Lapusneanu (dublu sens);

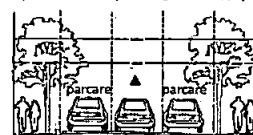
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1'
BD. AL. LAPUSNEANU/ 1 DECEMBRIE - EXISTENT
(circulație dublu sens, 3 benzi pe sens de mers)



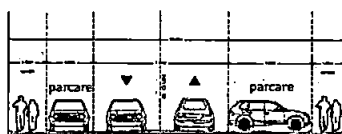
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2'
STR. SALCĂMILOR - EXISTENT
(circulație dublu sens, 1 bandă pe sens de mers)



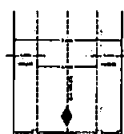
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3'
STR. FARULUI - EXISTENT
(circulație sens unic, 1 bandă pe sens de mers)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 4-4'
ALLE ACCES (legatura BD. AL. LAPUSNEANU) - EXISTENT
(circulație dublu sens, 1 bandă pe sens de mers)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 5-5'
ALLE ACCES (teren ce a generat P.U.Z.) - EXISTENT
(circulație dublu sens, 1 bandă dublu sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 6-6'
Str. Barbu Delavrancea - EXISTENT
(circulație sens unic, 1 bandă pe sens de mers)

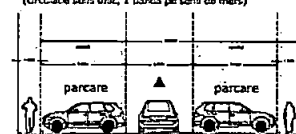


Figure 4-Profile stradale transversale existente

Terenul ce a generat P.U.Z., are acces direct dintr-o circulație publică, o alee de acces în proprietatea municipiului Constanța, ce are legătura directă cu bd. Al. Lapusneanu.

Astfel zona propusă spre studiu, delimitată de 3(trei) circulații, este bine sistematizată din punct de vedere rutier și dispune de accesibilitate ridicată atât carosabilă cât și pietonală. În zona propusă spre studiu și proximitate, se identifică și două parcuri publice amenajate, iar la bulevardul Al. Lapusneanu, prima bandă este constituită de parcuri amenajate paralele cu axul străzii.

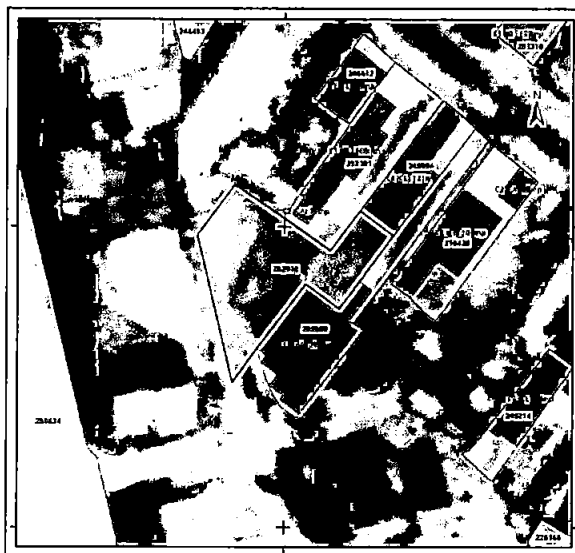


Figure 5-Incadrare teren la nivelul zonei

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Principala sursă generatoare de trafic din zona studiată este reprezentată de traficul care circula pe DN2A. Aceste surse sunt locale cu un trafic specific pentru cartierele în care principala funcțiune urbană este locuința.

O a doua sursă de trafic o reprezintă traficul generat de sezonul turistic. O bună parte din traficul de pe DN2A care se îndreaptă către stațiunea Mamaia, tranzitează zona studiată via Bd. Alexandru Lăpușneanu – Bd. Mamaia.

Aleea de acces către teren este o fundătură cu lățimea de 7,00 metri pentru carosabil și trotuare de 2,00-4,00 metri lățime. Aleea de acces este încadrată ca strada de categoria a III-a cu câte o bandă de 3,5 metri lățime pe sensul de circulație.

În zona studiată prin P.U.Z., Bd. Alexandru Lăpușneanu nu sunt amenajate trasee velo, desi dispune de potential pentru a implementa o astfel de circulație.

Accesul pietonal către terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este amplasat, în raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 10 minute.

Linia 100 și 100C a RATC (prin stația Școala 27) se află la o distanță de circa 200-250 metri de mers pe jos față de terenului studiat. Pe lângă autobuzele RATC mai operează o serie de operatori privați pe aceasta relație.

O problemă în accesarea stațiilor de transport în comun din zona studiată o reprezintă lățimea foarte mare a bd. Alexandru Lăpușneanu care în unele cazuri nu poate fi traversat de persoanele în vârstă în timpul acordat de semafoarele pietonale.

S-au efectuat măsurători de trafic pe bd. Alexandru Lăpușneanu în dreptul alei de acces către terenul ce a generat prezentul PUZ. Măsurătorile au fost efectuate în luna octombrie (22.10.2020) timp de o zi în intervalele orare considerate vârf de trafic 8:00-10:00 și 17:00-19:00.

Utilizând datele culese prin măsurători proprii, date din alte studii de trafic anterioare din zonă precum și rezultatele recensămintelor generale de circulație efectuate de CESTRIN, s-au obținut valori MZA și pentru debitul orar maxim.

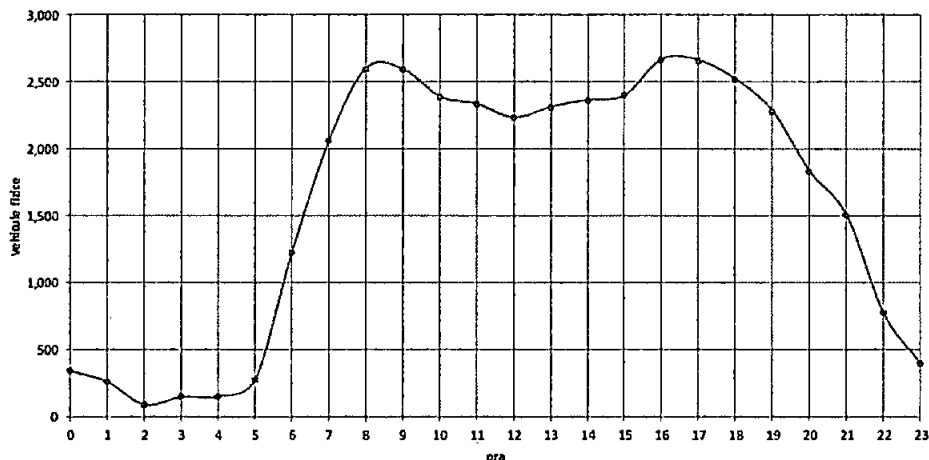


Figure 6-Traficul recenzat pe Bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A)

Așadar, intensitatea maximă orară a traficului înregistrată pentru bulevardul Bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A) este de aproximativ 2667 vehicule etalon/ora, cu o pondere a autoturismelor de circa 90%.

Traficul, atât de autoturisme cât și cel de vehicule grele, se afla pe un trend crescător. Creșterile mai importante se înregistrează în clasa vehiculelor mici, destinate transportului de persoane și a furgonetelor. De asemenea, în zona se mai înregistrează și o creștere a traficului de vehicule folosite în construcții.

Rezerva actuala a capacității de circulație este de circa 34% pentru Bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A).

DISFUNCTIONALITATI

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat următoarele disfuncțiuni:

- Bd. Alexandru Lăpușneanu nu este prevăzut cu refugii pe mijlocul bulevardului destinate pietonilor care nu pot traversa artera în timpul acordat de semafoarele pietonale.
- Trotuarele de pe alea de acces care teren din bd. Alexandru Lăpușneanu sunt ocupate integral de autovehicule staționate. Trotuarele au fost transformate în parcare improvizată de către locuitorii din zonă.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Toate terenurile din zona studiată sunt ocupate de construcții cu excepția terenului ce a generat P.U.Z. și a terenului cu adresa postală str. Salcamilor nr. 21.

Terenul ce face obiectul investiției este denumit în continuare "imobil", dispune de o suprafață totală de 466,00 metri pătrați măsurați, situat în intravilanul municipiului

Constanța, județul Constanța fiind intabulat în Cartea Funciara nr. 252912 a localității Constanța și dispune de următoarele caracteristici conform cadastru:

- categoria de folosință = curți construcții (Cc);
- limita terenului este materializată prin gard plasa și delimitat de construcții;

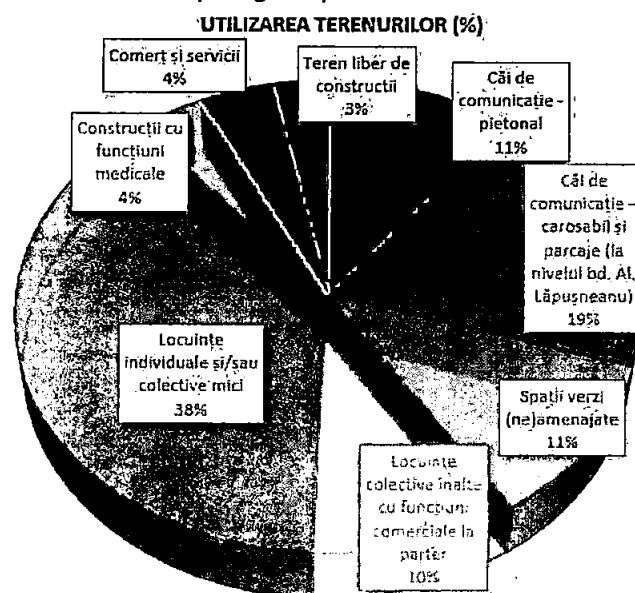


Figure 7-Pondere utilizărilor funcționale la nivelul zonei studiate

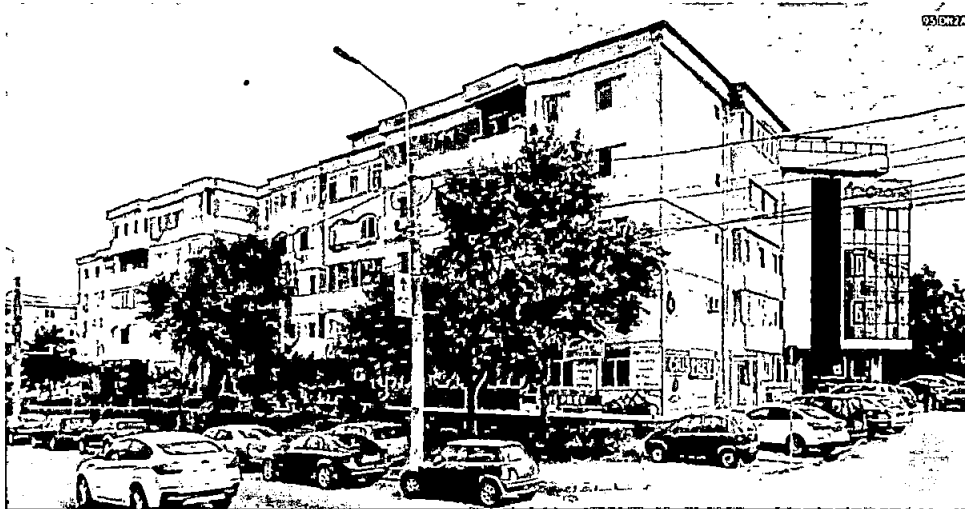


Figure 8-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente.

Conform ilustrației de mai sus, se poate observa faptul că aceste imobile prezintă o reabilitare termică a fațadei parțială, iar detaliile de fațadă inițiale de cărămidă, de la nivelul fațadei principale, mai sunt identificate local la nivelul primului și ultimului nivel.

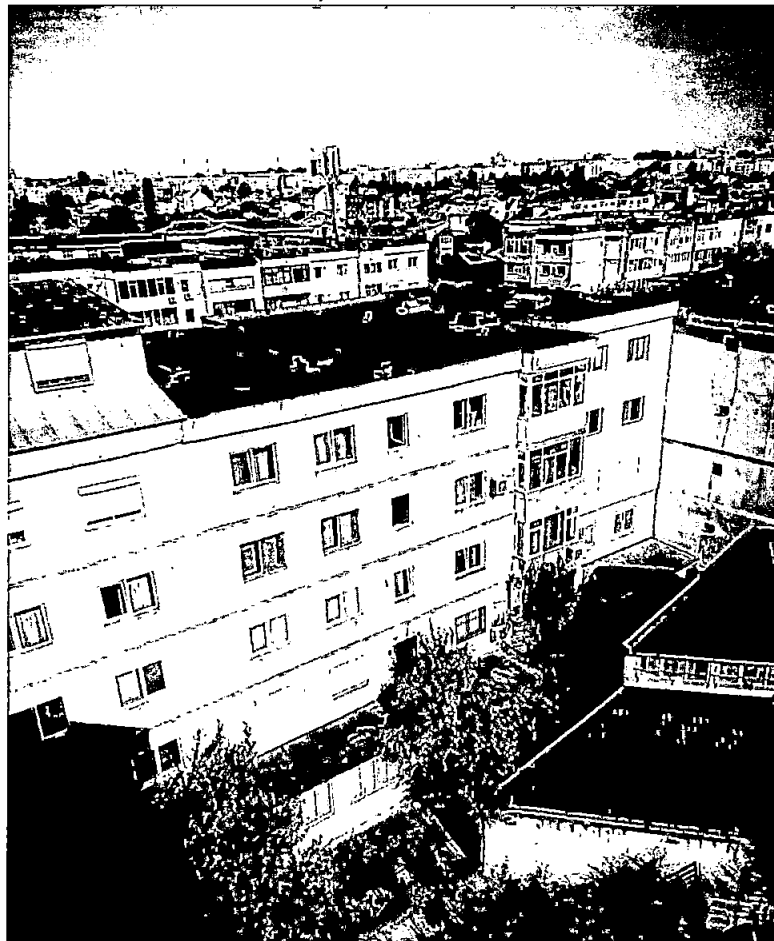


Figure 9-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente față posterioară.



Figure 10-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente și spațiului public

Mai mult, așa cum se poate identifica starea spațiilor verzi aferente ansamblului de locuințe colective, acestea dispun de grădini de fațadă, circulație pietonală și de vegetație de aliniament, ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele amenajate existente – paralele față de axul străzii.

Vegetația de aliniament, dispune de spațiu amenajat dedicat, delimitat de borduri de mică înălțime și este într-o stare precară, fiind prezente doar părți de gazon, iar în rest pământ.

Totodată, grădinile de fațadă ale imobilelor sunt într-o stare medie, arbuștii sunt toaletați, iar prezența arborilor existenți completează esteticul construcțiilor într-o manieră pozitivă.

Totuși având în vedere importanța arterei – bd. Al. Lăpușneanu și traficul pe care îl susține acestea, ar fi indicată plantarea de arbori cu rol în atenuarea poluării fonice și de noxe, rezistenți la climatul urban.

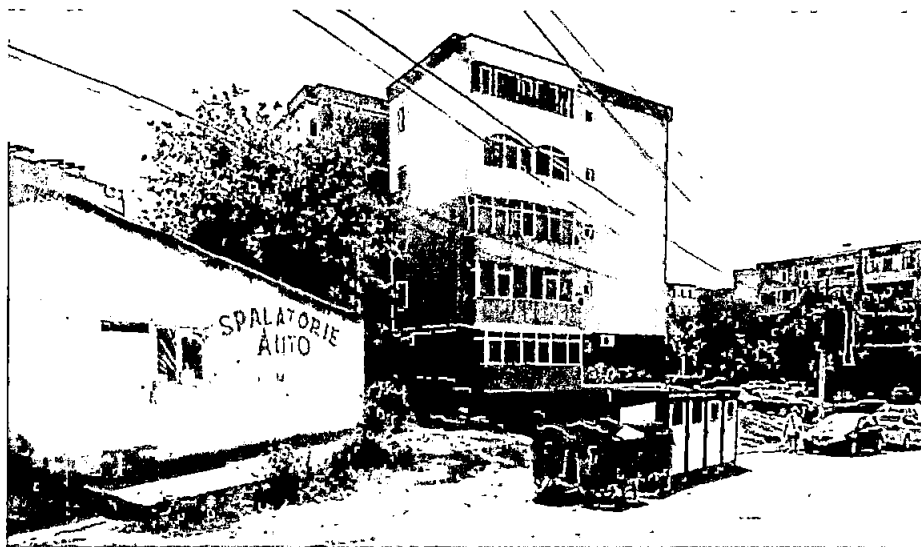


Figure 11-Reprezentare situație existentă a spațiului public aferent ansamblului de locuințe colective

În imaginea de mai sus, se poate observa o imagine negativă a spațiului public ce deservește ansamblul de locuințe colective în discuție. Spațiul public este neamenajat, pubele de deșeuri

sunt în stradă – circulația pietonală nefiind clar delimitată de cea carosabilă, la fel și pentru puștele aferente deșeurilor selective. Mai mult, spațiul public se închide ca perspectivă într-o construcție cu destinația "spălătorie auto", aflată în stare de degradare ce scade calitatea imaginii urbane și a esteticii zonei în care se situează.

Din imaginile prezentate se poate observa faptul că acest ansamblu de locuințe colective, nu dispune de parcaje amenajate pentru a deservi toți locuitorii celor trei clădiri de locuințe colective existente, identificate drept BLOC LE42. Singurele parcaje amenajate în proximitatea acestor imobile, sunt cele identificate la nivelul bulevardului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Toate rețele existente în zona, vor fi trasate în anexele, avizele instituțiilor avizatoare deținătoare de rețele, ulterior obținerii Avizului de Oportunitate în vederea elaborării P.U.Z.

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Informații privind rețelele tehnico-edilitare din zona amplasamentului studiat conform avizelor emise de instituțiile deținătoare de rețele:

Aviz de amplasament FAVORABIL nr. 17921833/18.07.2023 (e-Distributie Dobrogea): pe amplasament se identifică rețelele LES 12kV și LES 0.4 kV. "Prezentul aviz este valabil doar pentru faza P.U.Z., pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte."

Aviz de amplasament nr. 1591/2023 (RAJA SA-Constanta): "Pe amplasamentul menționat (str. Salcamilor nr. 19-19A, lot 2) nu există conducte de apă și canalizare în întreținerea și exploatarea RAJA S.A. În zona amplasamentului există următoarele rețele hidroedilitare:

- pe str. Salcamilor există conducta de distribuție apă Dn 100 mm AZB și colectorul menajer 300 mm B.
- pe str. Ciocarliei există conducte de distribuție apă Dn 200 mm OL.
- pe str. Farului există conducta de distribuție apă Dn 110 mm PEHD.
- pe bd. Al. Lapusneanu există conductele magistrale Dn 800 mm OL (pe partea cu amplasamentul), Dn 500 mm PEHD (pe partea opusă amplasamentului) și colectoarele menajere Dn 1500/ 2550 mm B-ovoid, Dn 250 mm AZB.
- Presiunea apei în zona este de 1.8atm."

Aviz de amplasament FAVORABIL CONDITIONAT nr. 1115 din 21.07.2023 (RADET Constanta): "[...] va facem cunoscut că deținem rețele termice pe amplasamentul menționat."

Conform art. 5 din Legea 51/ 2006 furnizorul de energie termică are dreptul de servitute legală asupra rețelelor termice.

Aviz FAVORABIL PUZ nr. 31.149-318.908/ 20.07.2023 (Distrigaz Sud Rețele): Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

[...]

"Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, rasuflători, casete protecție GN

si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane ce comun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren)."

Aviz CONDITIONAT nr. 469/ 24.07.2023 (Orange Romania Communications SA): "In zona de interes, ORANGE ROMANIA are amplasate cabluri/ echipamente de telecomunicatii instalate.[...] Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Orange."

2.5 PROBLEME DE MEDIU

In prezent, terenul ce a generat prezenta documentatie face parte din intravilanul Municipiului Constanta si nu identifica probleme de mediu.

La nivelul Municipiului Constanta conform Registrului de Spatii Verzi Constanta se identifica urmatoarele date privind spatiile verzi:

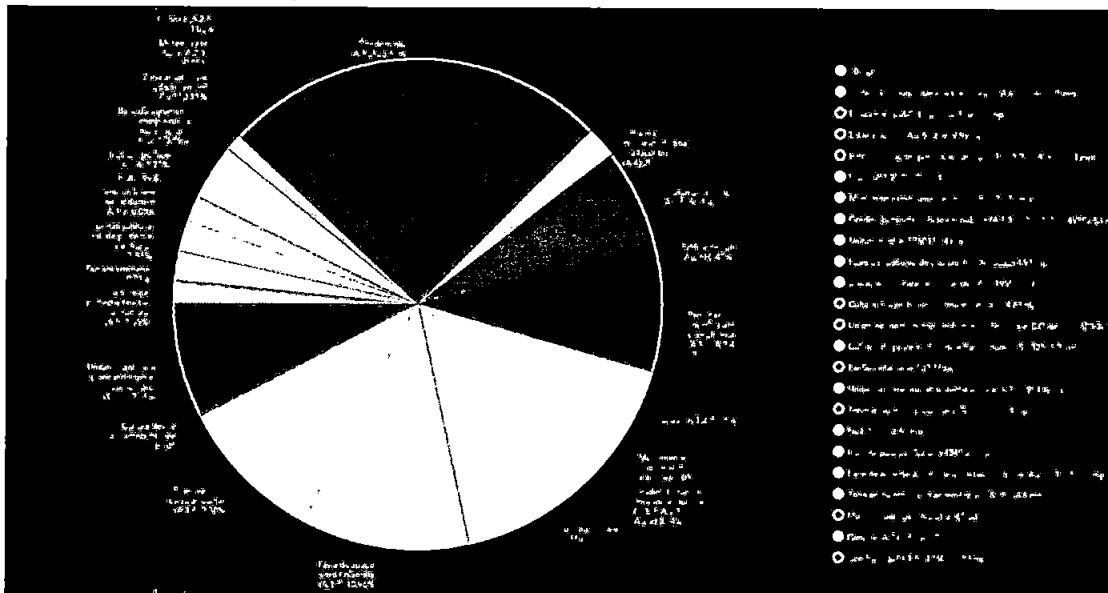


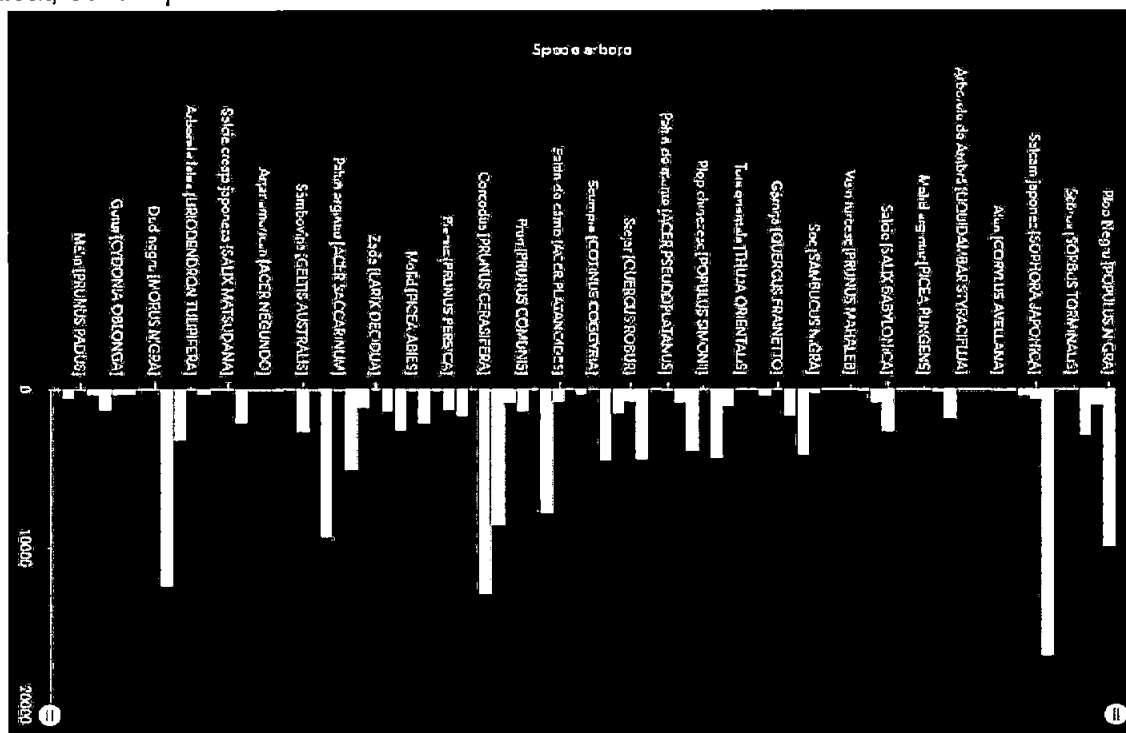
Figure 12-Distributia spatiului verde pe categorii la nivelul Mun. Constanta

SPATIILE VERZI se vor asigura conform nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeului Constanta;



Figure 13-EXTRAS REGISTRUL SPATIILOR VERZI CONSTANTA

Tipurile de arbori specifici zonei Municipiului Constanta, conform Registrului de Spatii Verzi publicat, sunt dupa cum urmeaza:



2.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei „ P.U.Z ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES , in vecinatatea parcelei si a zonei de studiu propusa fiind identificate functiuni complementare locuirii.

Proiectul va urma metodologia de elaborare iar pentru consultarea opiniilor se va urma procedura conform, ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile care stau la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale,
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane.

Terenul propus spre studiu P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Constanta, conform P.U.G. aprobat al orasului. Terenul se incadreaza conform P.U.G. in doua zone de reglementari urbanistice, fapt ce necesita elaborarea P.U.Z., in vederea edificarii de noi constructii pe teren - asa cum este specificat si prin Certificatul de Urbanism nr.872 din 16.03.2023.

Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 4 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..
- ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 18,00 metri inaltime la cornisa, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G..
- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

3.1 ANALIZA MODULUI DE INTEGRARE A FUNCȚIUNILOR ÎN ZONA DE STUDIU

La nivelul zonei studiate, conform informatiilor prezentate in capitolele anterioare, se remarca ca ponderea cea mai mare o au locuintele individuale si colective mici, urmate de locuintele colective inalte cu parterul comercial. In vecinatatea terenului studiat este situata o clinica medicala.

In vecinatatea zonei de studiu predomina frontul de locuinte colective aferent bulevardului Alexandru Lapusneanu si zona de locuinte individuale din partea estica a zonei studiate.

Funcțiunile învecinate zonei de studiu sunt: locuințe colective la sud și vest (aferent bulevardului Alexandru Lăpușneanu), locuințe individuale la nord și locuințe colective la nord și est aferent bulevardului Tomis.

Din perspectiva funcțiilor existente la nivelul acestor zone sunt importante cu precădere cele aflate pe axa de comunicație nord-sud (bl. Alexandru Lăpușneanu) respectiv strada Poporului.

Repartizarea funcțiilor/ dotărilor la nivelul zonei studiate este următoarea:

Tip dotare	Nr.
Spalatorie auto	1
Laborator analize medicale	1
Comert/ minimarket	3
Alimentatie publica	1
Servicii intretinere personala	1
Cabinet medical	3
Clinica medicala	1

Figure 14-Tabel repartizare functiuni

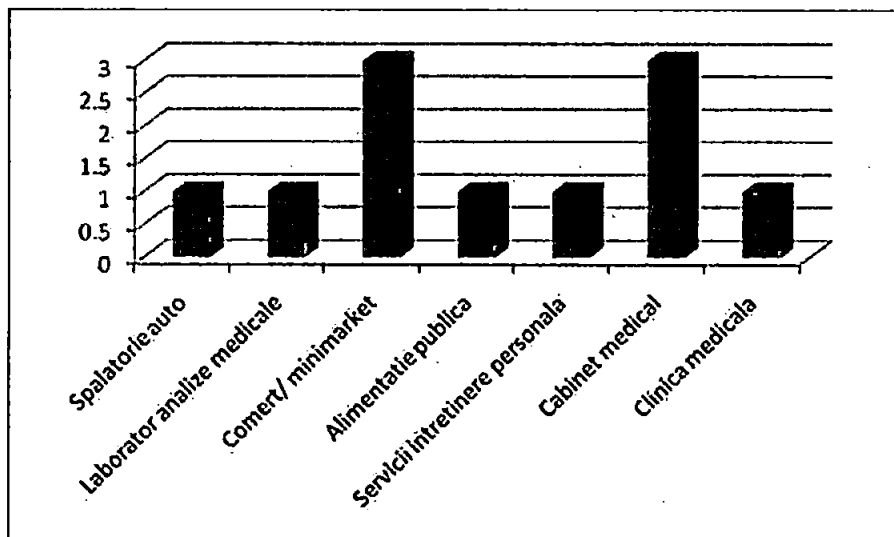


Figure 15-Repartizare dotari la nivelul zonei studiate



Figure 16-Localizare dotări la nivelul zonei studiate (roșu- comerț / albastru- servicii).

Ponderea funcțiilor existente la nivelul zonei studiate este prezentată în tabelul următor:

Utilizare terenuri zona studiată	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Locuinte individuale	4226.00	37.74
Locuinte colective	1104.00	9.86
Spatii verzi aferente loc. Colective	1150.00	10.27
Servicii	883.00	7.89
Cai comunicatie	3472.00	31.01
Teren studiat	362.00	3.23
TOTAL	11197.00	100.00

Figure 17-Tabel functiuni existente in zona de studiu

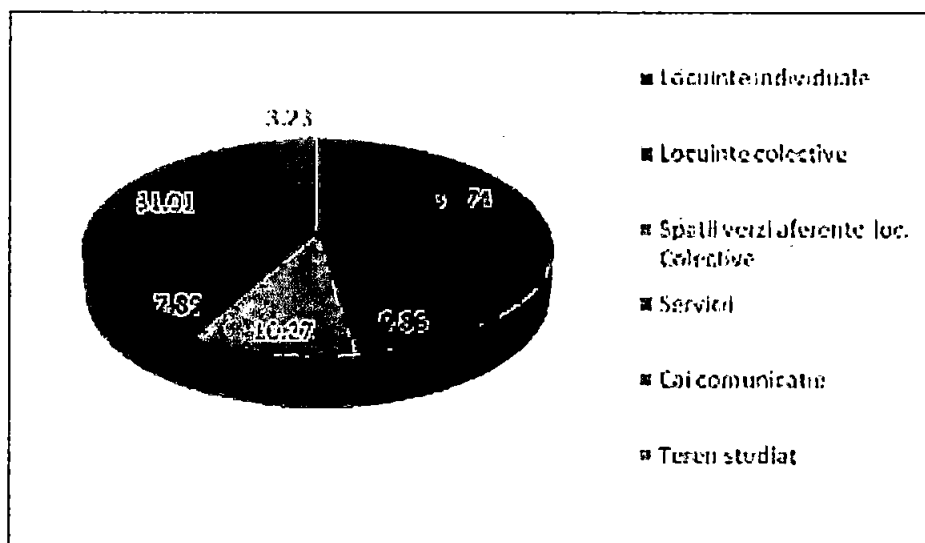


Figure 18-Ponderea utilizărilor functionale in zona de studiu

La nivelul zonei de studiu utilizarea terenurilor este următoarea:

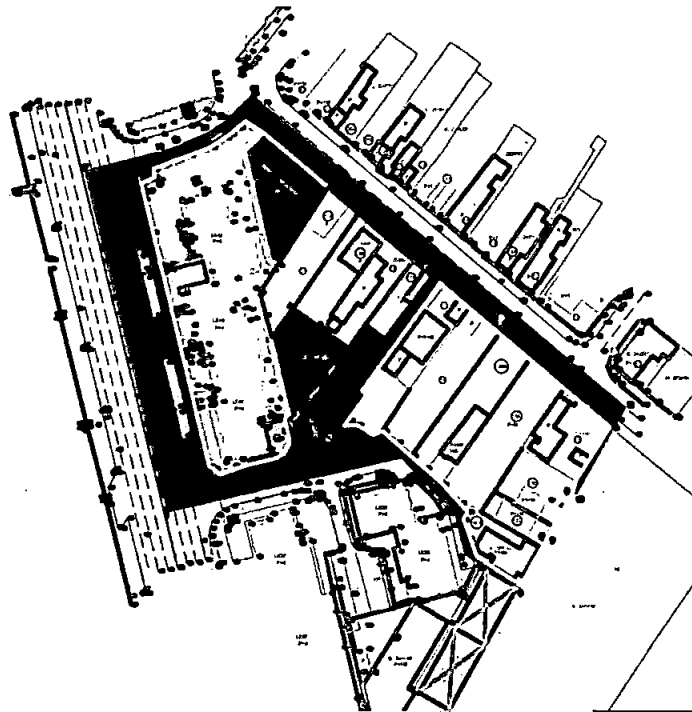


Figure 19- Utilizarea terenurilor la nivelul zonei studiate

Pentru analiza compatibilitatii functionale, respectiv a potentialului de insertie a functiunilor s-a realizat urmatoarea matrice de compatibilitate, avand in vedere functiunile existente, potentiale, precum si functiunile dorite pentru terenul studiat. Gradul de compatibilitate a functiunilor a fost notat de la 1-5, 1 reprezentand cel mai putin compatibil si 5 cel mai compatibil.

Utilizări existente	Locuințe colective	Locuințe individuale	Servicii/ comerț (inclusiv servicii medicale)	Căi de comunicație	TOTAL
Utilizări posibile					
Locuințe colective	5	4	4	4	17
Locuințe individuale	4	5	4	3	16
Servicii/ comerț (inclusiv servicii medicale)	4	4	5	5	18
Căi de comunicație	4	3	5	5	17

Figure 20-Tabel compatibilitate functionala

Raportat la funcțiunea posibil de dezvoltat pe terenul care a generat studiul, compatibilitatea cu funcțiunile existente în cadrul zonei de studiu este ridicată, după cum reiese din tabelul anterior, respectiv, sunt considerate funcțiuni cu grad mare de compatibilitate funcțiunile de comerț/ servicii (inclusiv servicii medicale) și locuințe colective.

Matrice de evaluare a potențialului de urbanizare a terenului în raport cu funcțiunile posibile (1 reprezintă cea mai puțin reprezentativ, 5 reprezintă cel mai reprezentativ):

Funcțiuni posibile	Accesibilitate	Compatibilitate funcțională	Grad urbanizare similar zonă studiu	Localizare	Total
Comerț/ servicii (inclusiv servicii imedicale)	4	5	4	4	17
Locuire colectivă	4	4	4	4	16
Locuire individuală	4	4	4	4	16

Figure 21- Matrice de evaluare a potențialului de urbanizare

Din punct de vedere al cererii pentru dezvoltarea anumitor funcțiuni la nivelul zonei de studiu aceasta este evidențiată de situația documentațiilor de urbanism aprobate, ponderea cea mai mare o au documentațiile având ca obiect locuințe individuale și colective mici dar și servicii și comerț de proximitate (inclusive ZMa - zona mixta situata).

În imediata vecinătate a zonei studiate sunt situate zone ample de locuințe colective și individuale cu funcțiuni complementare de comerț/ servicii dar și dotări educaționale (Palatul Copiilor, Liceul de Informatică, Școala Gheorghe Țițeica), dotări sportive (Stadionul Farul Constanța, Complexul sportiv Tois) și dotări de asistență medicală (Clinica Fiziozone, Provita, Pro Diagnostic, Clinica Rusa, Fizioclinic etc.).



Figure 22-Zone funcționale existente în vecinătatea zonei de studiu

Din punct de vedere al acoperirii cu dotări de proximitate al zonei studiate se observă că aceasta nu este deservită de dotări comerciale, acestea fiind situate în general la o distanță mai mare de 500 m, amplasate cu precădere în zonele de locuințe colective; zona nu este deservită facil de dotări de învățământ de tip școală- grădiniță dar se află în aria de acoperire a 2 licee ; zona de studiu este marcată de localizarea preferențială a clinicilor și cabinetelor medicale, fapt ce îi crește potențialul pentru acest tip de funcțiuni.



Figure 23-Arie de acoperire cabinete si clinici medicale

În mod evident, identificarea nevoilor unui cartier nu este numai prerogativul unor experți în dezvoltare urbană, ci ar trebui în mod obligatoriu să includă și punctul de vedere al celor care trăiesc efectiv acolo. În acest sens, în cadrul Ghidului de Regenerare Urbană a cartierelor de blocuri-Constanța, un chestionar detaliat a fost aplicat în toate cartierele de blocuri din Constanța.

Cartierul din care face parte zona studiată - cartierul Coiciu, este caracterizat de dominanța funcțiunii rezidențiale, acompaniată la parterul construcțiilor de funcțiuni comerciale de cartier și servicii, în special în cadrul construcțiilor situate de-a lungul arterelor principale de circulație (ex. Bd. Lăpușneanu, Bd. Tomis).

Aproximativ de la începutul anilor 2000, până în prezent, în cadrul cartierului au avut loc inserții punctuale, ce au vizat realizarea de construcții dedicate dotărilor publice, precum construcții de învățământ, de servicii medicale, chiar și turistice, și similare.

CONDIȚIILE DE VIAȚĂ	DOTARE	NECESITATE	UTILIZARE	SATISFACTIE
Transport public	100%	88%	88%	88%
Stații de transport public acoperite	96%	85%	85%	85%
Stații de transport public luminate noaptea	94%	81%	81%	81%
Trotuare amenajate / modernizate	92%	98%	98%	98%
Spații adecvate pentru colectarea gunoului	90%	98%	98%	98%
Locuri de parcare amenajate	90%	67%	67%	67%
Străzi asfaltate	92%	98%	98%	98%
Piste amenajate pentru bicicliști	2%	8.8	8.8	8.8
Teren de sport	92%	96%	96%	96%
Spații verde pentru relaxare (păreule, gazon verde)	96%	52%	52%	52%
Loc de joacă pentru copii	92%	61%	61%	61%
Loc de relaxare și interacțiune pentru adulți	94%	26%	26%	26%
Loc de relaxare pentru vârstnici (mese de șah ș.a)	84%	36%	36%	36%
Prize pentru alimentare cu energie electrică	4%	7.5	7.5	7.5
Internet gratuit (wi-fi) în spații publice	2%	8.3	8.3	8.3
Mobilier strădal: bănci, rastezări pentru biciclete	2%	8.0	8.0	8.0
Zonă de fitness în aer liber	4%	8.1	8.1	8.1
Zonă dedicată animalelor de companie	8%	8.5	8.5	8.5
Creșă	70%	8.4	14%	14%
Grădiniță	94%	28%	28%	28%
Policlincă	80%	63%	63%	63%
Plajă agroturistice	92%	94%	94%	94%
Chinatograf (inclusiv grădini de vară)	6%	8.0	8.0	8.0
Cartier social	6%	9.1	9.1	9.1
Coafor	72%	9.4	47%	47%
Magazin alimentar	82%	6.8	32%	32%
Magazin non-alimentar	98%	98%	98%	98%
Farmacie	90%	91%	91%	91%
Cabină stomatologică	96%	94%	94%	94%
Cabină oftalmologică	92%	50%	50%	50%
Ghișeu pentru plata facturilor	32%	8.0	56%	56%
Iluminat public satisfăcător	94%	77%	77%	77%
Copaci, arbori strădali	56%	8.7	8.7	8.7
Spații amenajate în jurul blocului	98%	9.1	9.1	9.1
Apartament cu termogolaz	56%	9.3	9.3	9.3
Fațada blocului amenajată	48%	8.8	8.8	8.8
Intrarea în bloc amenajată	36%	8.3	8.3	8.3
Artă strădală (statui, fântâni artizane)	34%	9.1	9.1	9.1
Evenimente în cartier	4%	8.9	8.9	8.9
Instanțe sportive în cartier	6%	8.2	8.2	8.2

Figure 24-Rezultate chestionar identificare nevoi ale cetățenilor- Ghid de regenerare urbana

LEGENDĂ raport de identificare a nevoilor cetățenilor:

Accesibilitate/dotare – procentul valid al respondenților din arie care declară că au (au acces la) respectiva dotare (utilitate). Indicele de accesibilitate măsurat de la 1 la 100, corespunzător ponderilor menționate a fost marcat în tabel prin trei tipuri de semne:

Necesitate – media notelor de la 1 (deloc) la 10 (maxim) acordate de respondenți pentru cât de necesar consideră că este respectiva utilitate/dotare pentru cartier. Întrebarea a fost adresată doar celor care au declarat că dotarea/utilitatea lipsește.

Prelucrarea datelor s-a realizat doar în cazul în care deficitul era semnificativ (peste 25% dintre respondenții din aria de interes declarau că utilitatea/ dotarea nu există, sau nu au acces la ea); indicele de necesitate măsurat de la 1 la 10, corespunzător mediei acordate de respondenți a fost marcat în tabel prin trei tipuri de semne:

Utilizare – procentul valid al respondenților care declarau că beneficiază frecvent de dotarea/utilitatea publică avută în vedere. Datele au fost prelucrate doar pentru un nivel de dotare considerat prag minim la nivel de cartier (peste 25% dintre respondenții din aria de interes declarau că utilitatea/dotarea există, sau au acces la ea); indicele de utilizare, măsurat de la 1 la 100, corespunzător ponderilor menționate a fost marcat în tabel prin următoarele tipuri de semne:

Satisfacție – media notelor de la 1 (deloc) la 10 (maxim) acordate de respondenți pentru cât de necesar consideră că este respectiva utilitate/dotare pentru cartier. Întrebarea a fost adresată doar celor care au declarat că dotarea/utilitatea există. Datele au fost prelucrate doar pentru un nivel de dotare considerat prag minim la nivel de cartier (peste 25% dintre respondenții din aria de interes declarau că utilitatea/dotarea există, sau au acces la ea). Indicele de satisfacție

măsurat de la 1 la 10, corespunzător mediei acordate de respondenți a fost marcat în tabel prin următoarele tipuri de semne:

Conform raportului de identificare a nevoilor cetățenilor din cadrul Ghidului de Regenerare Urbană a cartierelor de blocuri-Constanța, prezentat mai sus, se observă dpdv al dotărilor în cartierul Coiciu, următoarele:

Dotări cu accesibilitate și/sau utilizare de peste 90%:

- transport public;
- stații de transport public acoperite;
- stații de transport public luminate noaptea;
- trotuare amenajate/ modernizate;
- spații adecvate pentru colectarea gunoiului;
- locuri de parcare amenajate;
- străzi asfaltate;
- teren de sport;
- Spațiu verde pentru relaxare (părculeț, zonă verde);
- loc de joacă pentru copii;
- loc de relaxare și interacțiune pentru adulți;
- grădiniță;
- piață agroalimentară;
- magazin non-alimentar;
- farmacie;
- cabinet stomatologic;
- cabinet oftalmologic;
- iluminat public satisfăcător;

Dotări cu notă satisfacție de peste 90%:

- spațiu verde pentru relaxare (părculeț, zonă verde);
- loc de joacă pentru copii;
- loc de relaxare și interacțiune pentru adulți;
- grădiniță;
- policlinică;
- piață agroalimentară;
- coafor;
- magazin alimentar;
- magazin non-alimentar;
- farmacie;
- cabinet stomatologic;
- cabinet oftalmologic;

Acestea reprezintă dotări publice pe care respondenții le-au declarat că există, că au accesibilitate ridicată la ele și le utilizează frecvent oferindu-le un grad ridicat de satisfacție.

Mai departe la nivelul cartierului s-au identificat de asemenea o serie de dotări cu un grad de accesibilitate redus și cu un grad ridicat de necesitate:

Dotări cu accesibilitate sub 50%:

- piste amenajate pentru bicicliști;
- prize pentru alimentare cu energie electrică;
- internet gratuit (wi-fi) în spațiile publice;

- mobilier stradal: bănci, rasteluri pentru biciclete;
- zonă de fitness în aer liber;
- zonă dedicată animalelor de companie;
- cinematograful (inclusiv grădină de vară);
- cantină socială;
- ghișeu pentru plata facturilor;
- fațada blocului amenajată;
- intrarea în bloc amenajată;
- artă stradală (statui, fântâni arteziene);
- evenimente în cartier;
- întreceri sportive în cartier;

Dotări cu un grad de necesitate având o notă acordată de peste 75%:

- piste amenajate pentru bicicliști;
- loc de relaxare pentru vârstnici (mese de șah ș.a.);
- prize pentru alimentare cu energie electrică;
- internet gratuit (wi-fi) în spațiile publice;
- mobilier stradal: bănci, rasteluri pentru biciclete;
- zonă de fitness în aer liber;
- zonă dedicată animalelor de companie;
- creșă;
- policlinică;
- cantină socială;
- coafor;
- ghișeu pentru plata facturilor;
- copaci, arbori stradali;
- spațiu amenajat în jurul blocului;
- apartament termoizolat;
- fațada blocului amenajată;
- intrarea în bloc amenajată;
- artă stradală (statui, fântâni arteziene);
- evenimente în cartier;
- întreceri sportive în cartier;

În urma analizei dotărilor ce au fost declarate ca lipsesc de la nivelul cartierului, se poate constata nevoia locuitorilor pentru dotarea și amenajarea spațiilor publice, a imobilelor de locuințe colective, amenajarea de spații verzi și de dotări din sfera serviciilor medicale și de îngrijire personală. Totodată se observă ca o preocupare o reprezintă arta stradală (cu rol în creșterea calității urbane), organizarea de evenimente în cartier și întreceri sportive (cu rol în creșterea gradului de apartenență a unei comunități și interacțiune social pozitivă).

Propunerea spațială se pentru terenul studiat prin P.U.Z. se încadrează funcțiunilor zonei precum și conformării volumetrice a acesteia.

Din punct de vedere al conformării volumetrice, soluția propusă prezintă următoarele avantaje în raport cu configurația fondului construit și a insulei urbane în cadrul căreia este situat terenul studiat:

Continuitate de front cu imobilul situat pe Bd. A. Lăpușneanu nr. 94A

- Inserare volum similar cu frontul stradal de pe Bd. Al Lăpușneanu și cu imobilul de locuine colective în construcție pe strada Slcânilor, insula urbană configurându-se astfel ca o zonă mixtă, preponderent de locuințe colective cu parter comercial cu regim de înălțime P+4-9

- Inchiderea de colț a accesului din bd. A. Lăpușneanu

- Posibilitate de reconfigurare a insulei urbane creată de străzile A. Lăpușneanu, Slcânilor și Barbu Delavrancea

3.2. PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - P.U.G. aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima oară prin HCL nr. 37/30.01.2020

Terenul propus spre studiu P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Constanta, conform P.U.G. aprobat al orasului. Terenul se incadreaza conform P.U.G. in doua zone de reglementari urbanistice, fapt ce necesita elaborarea P.U.Z., in vederea edificarii de noi constructii pe teren - asa cum este specificat si prin Certificatul de Urbanism nr.872 din 16.03.2023.

Amplasament ce a generat P.U.Z. si in cadrul zonei studiate se identifica reglementat conform P.U.G. aprobat al municipiului Constanta, 2 zone functionale, si anume:

Subzona ZRL 2 cuprinde locuinte individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadalchioi, Palas ca si zonele de extindere aflate in nordul si respectiv in sudul municipiului.

ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

In subzona ZRL5, noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale.

ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme 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 productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INDICATORI URBANISTICI:

P.O.T.max.= 35%- 45%;

C.U.T.max.= 1.0 - 1.35 mp./A.D.C. ;

R.H.max= P+2 (10.00metri);

ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu p+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferente locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;

se interzic urmatoarele lucrari:

- activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

INDICATORI URBANISTICI:

P.O.T.max.= 25%;

C.U.T.max.= 2.5 mp./A.D.C. ;

R.H.max= P+8-10 (33.00metri);

3.3 ANALIZA DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE IN ZONA DE STUDIU

Până în prezent în zona studiată și vecinătate au fost elaborate documentații urbanistice de tip P.U.Z și P.U.D., ulterior aprobării P.U.G. a municipiului Constanța.

În cadrul zonei studiate au fost aprobate până în prezent următoarele documentații urbanistice:

- HCL nr. 464/ 25.10.2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil S+P+2-3E – Cabinete Medicale și Locuințe (inițiator Drăgan Marian și Adriana);
- HCL nr. 506/ 26.10.2007 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Extindere și Supraetajare locuință parter cu 1E+M (inițiator Piroiu Alexandru și Tudora);
- HCL nr. 279/ 31.10.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru teritoriul delimitat de str. Salciilor, str. Barbu St. Delavrancea și ZRA3, teren în suprafață de 4288 mp. (inițiator persoane fizice și juridice – ASAN ASAN);
- HCL nr. 219/ 30.10.2015 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru zona delimitată de strada Salcânilor, strada Barbu Delavrancea, bd. Al. Lăpușneanu, terenuri proprietate privată publică și privată (inițiator SC DDN Global SRL);

NR. CRT.	TIP DOC.	H.C.L.	OBIECT	FUNȚIUNE	SUPRAFAȚĂ	P.O.T.	C.U.T.	R.H.
1	P.U.D.	464/ 25.10.200 6	Construire imobil S+P+2-3E – cabinete medicale și locuințe, cu asigurarea a 3 locuri	destinația de cabinete medicale, birouri la etajele 1-2 și o locuință la etajul 3	202,85 mp.	89%	3.50	S+P+2-3E

			de parcare la subsol					
2	P.U.Z.	506/ 26.10.200 7	extindere și supraetajare locuință parter cu 1E+M	extinderea locuinței parter existentă și supraetajarea imobilului rezultat cu un etaj și mansardă cu destinația de locuință	114,30 mp.	64.67 %	1.79	P+1E+M

Figure 25-Tabel documentatii urbanistice aprobate anterior

În urma informațiilor prezentate în tabelul anterior, concluzionăm ca la nivel de documentatii de urbanism de tip P.U.Z. de mari dimensiuni, dpdv functional s-au dezvoltat zonele rezidențiale existente prin introducerea funcțiilor complementare locuirii - dotări, determinând un caracter mixt.

În ceea ce privește documentațiile urbanistice de tip P.U.D., elaborate la nivel de parcelă, acestea au vizat atât introducerea în țesutul urban a funcțiilor medicale în clădiri dedicate cât și dezvoltarea clădirilor existente de locuire.

Ambele tipuri de documentații urbanistice elaborate în zona studiată, au avut impact asupra modului de ocupare și utilizare al terenurilor. Indicatorii urbanistici au fost majorați la nivelul documentațiilor aprobate anterior de tip P.U.Z și P.U.D, chiar și cu mai mult de 20%, decât prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.

Din analiza efectuată este evidentă nevoia de dezvoltare a țesutului urban existent.

Totodată se remarcă faptul că reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General la nivelul anilor '90 sunt depășite și nu fac față tendințelor de dezvoltare și nevoilor utilizatorilor zonei.

În cadrul zonei studiate, prin intermediul documentațiilor urbanistice elaborate, aprobate ulterior P.U.G., de tip P.U.Z și P.U.D., nu s-au realizat propuneri și intervenții la nivelul infrastructurii rutiere și amenajărilor aferente, ci doar s-a reglementat accesul pe parcela generatoare.

3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investitiei propuse este liber de constructii.

Amplasamentul este atractiv datorita proximitatii fata de Bd. Alexandru Iapusanu , dar si datorita gradului de necesitate pentru realizarea „ **P.U.Z ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES** „,

Proiectul propus care a generat documentatia P.U.Z. are ca surse de informatie Certificatul de Urbanism nr.872 din 16.03.2023, care ofera detalii despre metodele de realizare si implementare a proiectului, pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, urmarind afectarea minima a terenului.

Astfel, se vor urmarii urmatoarele aspecte:

- prelungirea infrastructurilor tehnice;
- utilizarea rationala a terenului in procesul de realizare a „ P.U.Z ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES
- protectia mediului si a zonelor inconjuratoare a suprafetelor studiate

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice se poate face prin elaborarea și finanțarea prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate.

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.G. aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima oara prin HCL nr. 37/30.01.2020.

Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 4 zone de reglementare dupa cum urmeaza:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..

- ZRL2a1 - locuinte individuale cu maxim 18,00 metri inaltime la cornisa, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G..

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

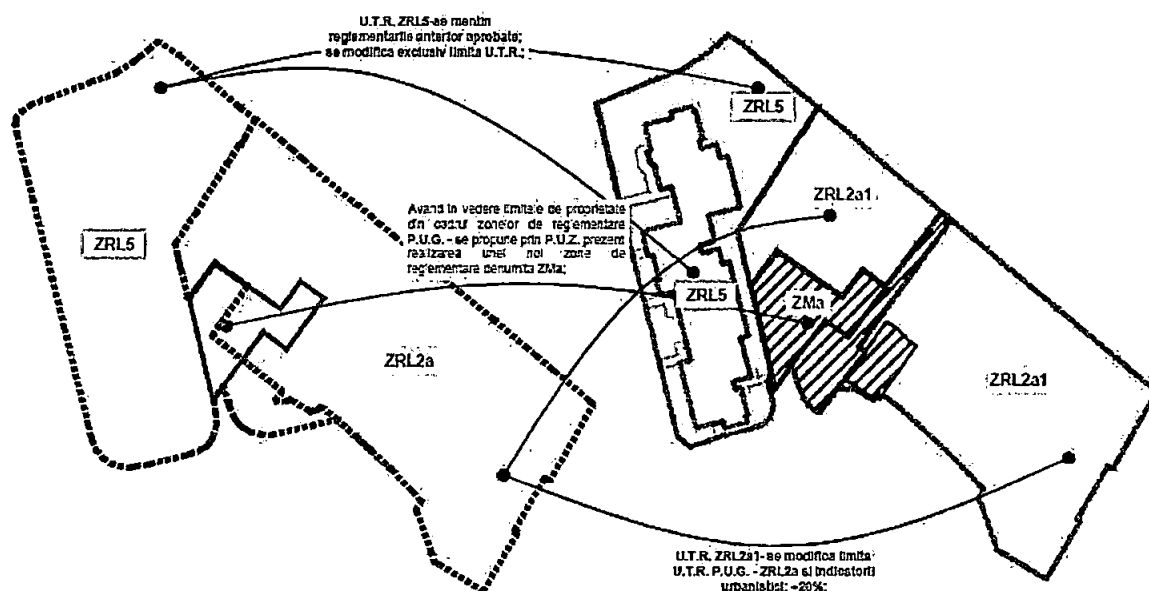


Figure 26-Schema reprezentare interventie PUZ in privinta reglementarilro urbanistice din zona studiată.

In cadrul zonei de reglementare propusa in prezenta documentatie urbanistica, ZMa-zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, avand in vedere faptul ca anterior era compusa

din zonele de reglementare stabilite prin P.U.G., ZRL5, respectiv ZRL2a, se propune in ceea ce priveste caracterul zonei - un caracter mixt, ce imbina functiunea rezidentiala cu dotari se servicii complementare locuirii. In ceea ce priveste indicatorii urbanistici, pentru aceasta zona nou propusa, se propune realizarea mediei valorilor acestora dintre cele doua zone de reglementare anterioare stabilite prin P.U.G. in vigoare, in vederea unei tranzitii echilibrate de la zona de locuinte colective inalte la zona de locuinte individuale si colective mici.

Astfel se propun urmatoarele utilizari si indicatori urbanistici pentru zonele de reglementare ce comun zona studiata prin P.U.Z.:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejurii.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 - o activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
 - o constructii provizorii de orice natura;
 - o comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
 - o depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - o autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
 - o orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

INDICATORI URBANISTICI:

POTmax.= 25%;

CUT.max.=2.5;

RH.max.= 33,00 metri.

- ZRL2a1 - locuinte individuale cu maxim 18,00 metri inaltime la cornisa, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INDICATORI URBANISTICI:

POTmax.= 54%;

CUT.max.=1.62;

RH.max.= 15,00 metri.

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective (maxim 5 niveluri) cu inaltimea de maximum 21,00 metri;
- servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc.;
- birouri si sedii administrative;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajare gradini de fatada, cu locuri de relaxare si loisir, conform unui studiu/proiect de amenajare intocmit de persoane de specialitate.

UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizari ce nu au fost mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.

INDICATORI URBANISTICI:

POTmax.= 45%;

CUT.max.=1.92;

RH.max.= 21,00 metri.

BILANT TERITORIAL (zona PUZ)		
ZONIFICARE FUNCTIONALA (reglementari propuse)		
UTILIZARE TERENURI	MP.	%
Cai de comunicatie-pietonal	1317.56	11.77
Cai de comunicatie - carosabil si parcaje (la nivelul bd. Al. Lapusneanu)	2,258.03	20.16
ZRL5	2664.54	29.8
ZRL2a1	4165.21	37.20
ZMa	791.66	7.07
TOTAL	11197.00	100

Figure 27-Bilant teritorial propus

3.6 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Asa cum s-a prezentat anterior in cadrul prezentului document, in zona studiata circulatia carosabila si pietonala se realizeaza pe urmatoarele artere:

- strada Farului (sens unic);
- strada Salcamilor (sens unic);
- alee de acces cu legatura directa din strada Salcamilor, cu acces restrictionat ocazional carosabil, pentru riverani;
- alee de acces cu legatura directa din bd. Al. Lapusneanu (dublu sens);
- bd. Al. Lapusneanu (dublu sens);

PARCARI EXISTENTE

Conform situatiei existente in vecinatatea amplasmentului se indetifica urmatoarele:

- Parcari de resedinta realizate de primaria in numar de 35 de locuri de parcare
- Parcari nereglementate stationari abuzive in numar de 6 locuri de parcare

PARCARI PROPUSE

Conform planului de reglementari se propune:

- Amenajarea a 3 locuri de parcare publice ajungand astfel la un total de 37 de locuri;
- Amenajarea 31 de locuri de parcare pentru parcela ce a generat documentatia P.U.Z inclusiv pe parcela N.C. 215954

PROGNOZA SI SCENARIII – traficul generat de obiectivul ce a generat P.U.Z in urma realizarii investiei si acces teren ce a generat P.U.Z

Pentru evaluarea condițiilor de circulație pe trama stradala adiacenta, în ora de vârf, se va considera ca traficul generat de terenul studiat prin PUZ, atât cel individual motorizat, cât și cel public, va fi conform distribuției modale și a cererii de transport prezentate în Planul de Mobilitate Urbana și Durabila – Constanța.

Principalele moduri de transport raportate la nivelul municipiului Constanța conform PMUD sunt: mersul pe jos (26.49%), autoturismul personal șofer/pasager (34,87%) și autobuzul/microbuzul (36.35%) și alte moduri (2.29%).

În analizele din cadrul studiului, se consideră ca traficul generat/atras de obiectiv, va atinge valorile de maxim 20Vet/h, începând cu anul 2022, când vor fi finalizate toate construcțiile propuse prin PUZ

Traficul generat/atras în ora de vârf de către obiectiv va fi circa 1% din capacitatea maxima a bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A) (4000 autoturisme sau Vet/h).

Având în vedere dimensiunea mică a terenului ce a generat prezentul PUZ, se propune un singur acces rutier de tip intrare/ieșire din aleea de acces pe latura de sud-vest a terenului.

Se observă din simularea că traficul prognozat pe perioada 2020-2025 nu va depăși capacitatea de preluare a bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A).

Terenul ce a generat PUZ-ul va adăuga la acest trafic prognozat un maxim 20 de vehicule pe ora. Această valoare este nesemnificativă raportată la capacitatea maxima de 4000 de vehicule etalon pe oră conform STAS 10145/5.

CONCLUZII SI RECOMANDARI conform studiului de Circulație si Trafic aferent PUZ, in vederea diminuarii disfuncțiilor

Asigurarea de către operatorii economici, asociațiile de proprietari/ dezvoltatori, a parcajelor necesare în interiorul parcelelor astfel încât vehiculele să nu mai fie staționate în vecinătatea benzilor de circulație.

Amenajarea de refugii pietonale pe mijlocul bd. Alexandru Lăpușneanu (DN2A) în zona trecerilor de pietoni

Sanționarea autoturismelor staționate pe trotuarele de pe aleea de acces către teren

Montarea de bolarzi între carosabil și trotuar acolo unde autoturismelor staționează pe trotuare.

Mai mult in cadrul prezentei documentatii, se propun cateva interventii, la nivelul circulatiilor publice, in vederea reconfigurarii in parte a profilului strazii Farului si la nivelul Aleei de Acces ce are legatura directa cu Bd. Aurel Vlaicu., conform figurilor urmatoare:

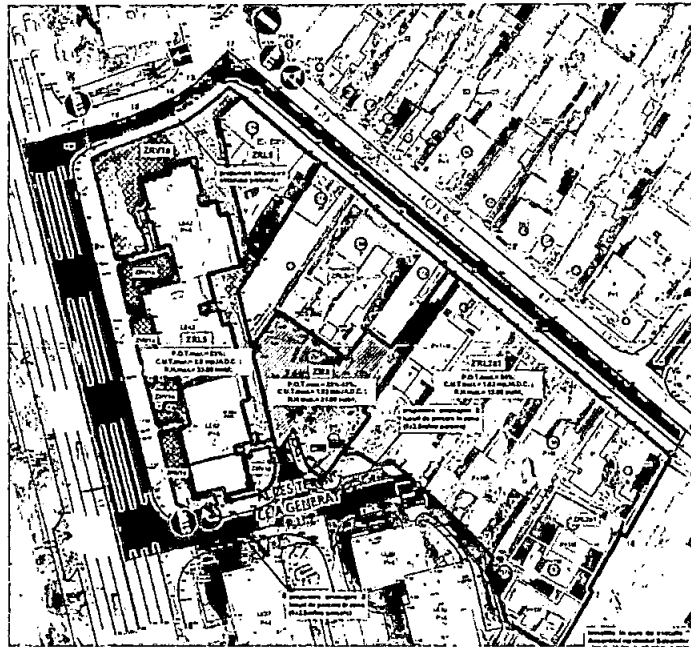
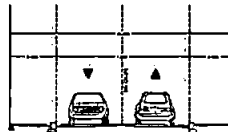


Figure 28-Reglementari urbanistice privind Caile de Comunicatie in zona de studiu PUZ.

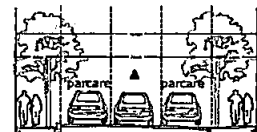
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1'
BD. AL LAPUSNEANU/ 1 DECEMBRIE - EXISTENT
(circulatie dublu sens, 3 benzi pe sens de mers)



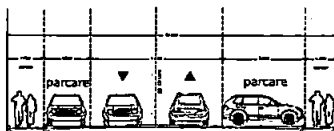
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2'
STR. SALCAMILDR - EXISTENT
(circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



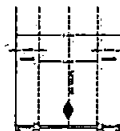
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3'
STR. FARULUI - EXISTENT
(circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



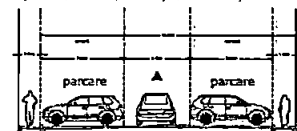
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 4-4'
ALLE ACCES (legatura BD. ALLAPUSNEANU) - EXISTENT
(circulatie dublu sens, 1 banda pe sens de mers)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 5-5'
ALLE ACCES (teren ce a generat P.U.Z.) - EXISTENT
(circulatie dublu sens, 1 banda dublu sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 6-6'
Str. Barbu Delavrancea - EXISTENT
(circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 7-7'
Parcare propusa pe teren N.C. - PROPUS
(circulatie sens unic, 1 banda pe sens de mers)

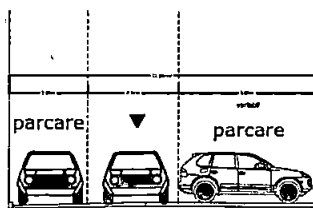


Figure 29- Profile stradale transversale existente/propuse

Mai mult, conform informatiilor publicate in presa locala, autoritatea publica administrativa a municipiului Constanta, are intentia reconfigurarii si modernizarii profilului bd. Alexandru Lapusneanu dupa cum este figurat mai jos:



ÎMBUNĂȚIREA MOBILITĂȚII ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA ÎNTRE GARA CFR ȘI STAȚIUNEA MAMAIA

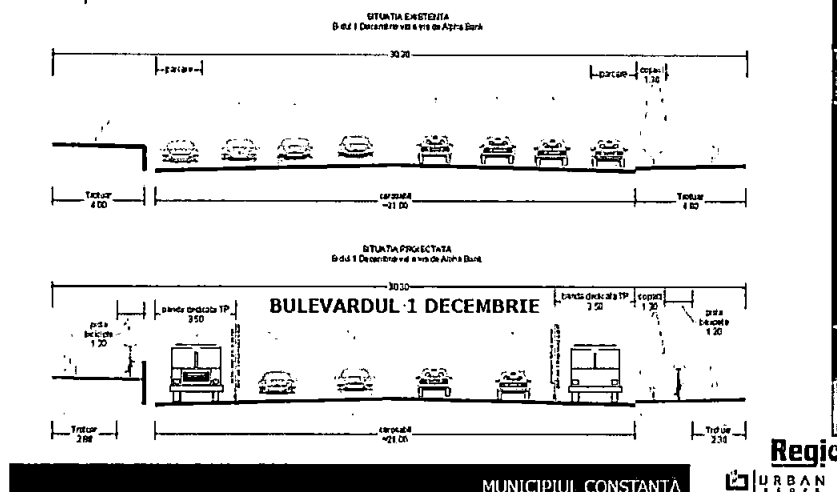


Figure 30-Reconfigurare și modernizare profil bd. Alexandru Lapusneanu

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" indicative (P132-93) și cu

respectarea H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/2018.

Pe terenul ce a generat PUZ, pe care este propusă viitoarea investiție, se vor amenaja în sistem smart multi-parking, 18 locuri de parcare pentru a deservii noua construcție.

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII MEDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior, obținutii Avizului de Oportunitate pentru elaborare P.U.Z.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține la etapele ulterioare P.U.Z.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Toate bransamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație nu identifică probleme de mediu.

Terenul studiat prin pozitia lui nu au surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurata, nu este cuprins in zona inundabila a vreunui curs de apa.

In urma parcurgerii procedurii de mediu se va completa documentatia cu indicatiile mentionate in avizul obtinut.

SPATIILE VERZI se vor asigura conform nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

Avand in vedere spatiile verzi publice din zona, inregistrate in Registrul Spatiilor Verzi, prin prezenta documentatie se propune incadrarea acestora intr-o zona de reglementare - ZRV1a - zona spatii verzi publice cu acces nelimitat; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice, in suprafata totala de 1101.77 mp., ce reprezinta 9.84% din suprafata zonei de studiu PUZ

In ceea ce priveste investitia propusa pe terenul ce a generat PUZ, conform ilustrarii de posibilitate de mobilare urbanistica, reprezentata in cadrul documentatiei prezente, se estimeaza asigurarea la sol (pe pamant sau in jardiniere amenajate la sol) se va amenaja o suprafata de spatii verzi de cca. 147.50 mp./ cca. 31.65% din S. Teren, alte suprafete de spatii verzi vor fi asigurate conform HCL 152/2013:

CONSTRUCTII DE SANATATE – 15,00 mp./ pers;

Procentele minimale mentionate, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a RGU, aprobat prin HGR 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile cuprinse in zona studiată sunt:

- teren aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- teren aparținând domeniului public al UAT.

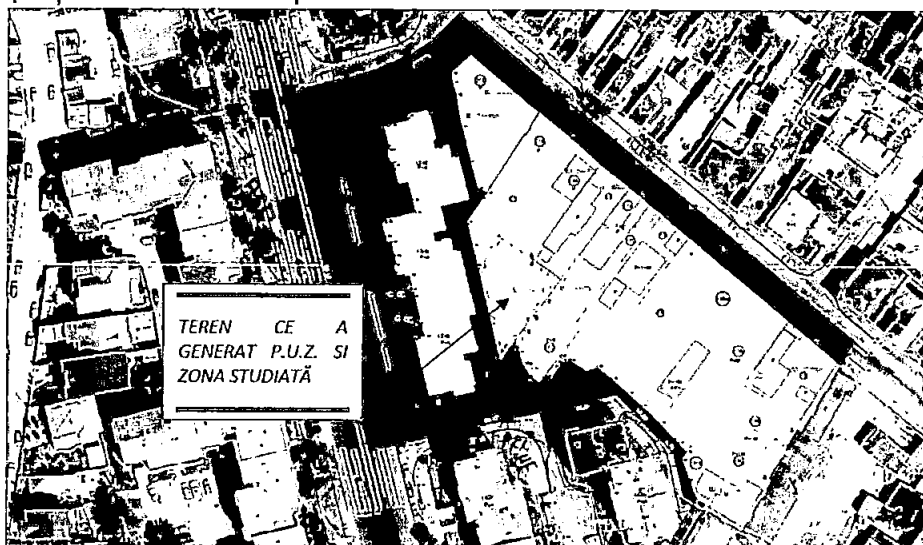


Figure 31-Proprietatea asupra terenurilor în zona de studiu

In documentatia de fata P.U.Z. nu se identifica in zona de studiu operatiuni de largirea strazilor, schimburi de teren ori alte activitati care sa implice utilitatea publica si care sa produca categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice.

Obiectivele se rezuma doar la incadrarea viitoare constructii raportata la spatiul urban existenta si la buna functionare a acestora precum si conexiunea la retelele publice ce vor fi suportate de beneficiar:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă;
- Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială;
- Rețeaua de alimentare cu gaze naturale;
- Rețeaua de alimentare cu energie termica;

3.10. REPREZENTAREA EFECTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Prin intermediul acestei propuneri, care include functiunea ZMa (zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.), SI ZRL 2a, ZRL 5, privind propunerile din acest proiect se va preconiza cresterea numarului de utilizatori, fapt care conduce la dezvoltarea economica a zonei.

Dezvoltarea proiectului va atrage dupa sine interesul populatiei asupra zonei, cu precadere noi grupuri de oameni. Acest fapt va contribui semnificativ la dezvoltare zonei si implicit la proximitatii economice acestor zone, mai precis la imbunatățirea imaginii urbane prin amenajarea terenurilor neconstruite din interiorul orașului, amenajarea circulațiilor, etc.

Realizarea investitiei va avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe, toate taxele de implementare a proiectului vor fi suportate de beneficiar.

Astfel, propunerea functionala a acestui P.U.Z. are potentialul de a accentua si potentia ZMa (zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.) si dotarile necesare acesteia, de a crea atractivitate si a imbunatati tesutul existent.

3.9. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei aferente parcelei ce a generat PUZ vor fi acoperite de catre beneficiar CARDIOZONE MED, in documentatia de fata nu exista categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Analizand costurile estimative ale proiectului detaliate in planul de actiuni se poate observa o serie de proiecte care sunt prevazute pentru parcela N.C. 252912, parcela N.C. N.C. 215954, precum si amenajarea a 3 locuri de parcare publice:

1. Proiect de construire a unui imobil cu functiune medicala pe parcelara ce a generat P.U.Z. N.C. 252912;
2. Proiect amenajare parcare de incinta;
3. Proiect de imprejurirea terenului;
4. Proiect amenajarea accesului auto si pietonal;

5. Proiect amenajare spatiu verde de incinta;
6. Proiect branșamente și racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
 - Rețeaua de alimentare cu energie electrică;
 - Rețeaua de alimentare cu apă potabilă;
 - Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială;
 - Rețeaua de alimentare cu gaze naturale;
 - Rețeaua de alimentare cu energie termica;
7. Proiect amenajare 3 locuri de parcare in spatiu public;

In zona de studiu beneficiarul CARDIOZONE MED suplimentează locurile de parcare pentru PUZ pe parcelea N.C. 215954 cu un plus de 13 locuri de parcare:

8. Proiect de amenajare parcare pentru parcela N.C. 215954
 - Desifintare constructii existente
 - Amneajare incinta
 - Imprejmuire teren
 - Amenajare acces

Nota:

Conditii de obtinerea receptia/autorizatia de constructie HCL. 29.04.2022 privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:

Obtinerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obtinerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere care va include:

Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionta de exitenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.

CAPITOLUL 4

INVESTITIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin propunerea prezentului P.U.Z. se dorește încadrarea imobilului ce a generat P.U.Z., și a celorlalte terenuri cu care se învecinează ce se situează în aceeași situație de reglementare conform P.U.G. - într-o singură, nouă, zonă de reglementare, în care indicatorii urbanistici să fie reglementați în mod specific și diversitatea funcțională să fie caracteristica zonei din care se încadrează acestea, având în considerare și proximitatea cu bd. Al. Lapusneanu.

Mixitatea funcțională în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților și are în vedere tendințele de dezvoltare la nivelul zonei din care se încadrează la nivelul orașului Constanța.

TIPURI DE INTERVENȚII POSIBILE conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, ce au ca scop satisfacerea nevoilor utilizatorilor, așa cum a reieșit din Raportul de identificare nevoi ale cetățenilor:

INTERVENȚII DE ACUPUNCTURĂ URBANĂ în Cartierul Coiciu – conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:

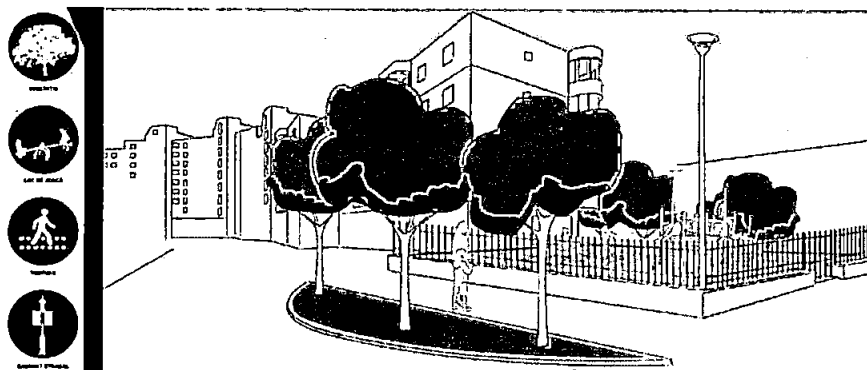


Figure 32-Intervenție de acupunctură urbană_varianta A

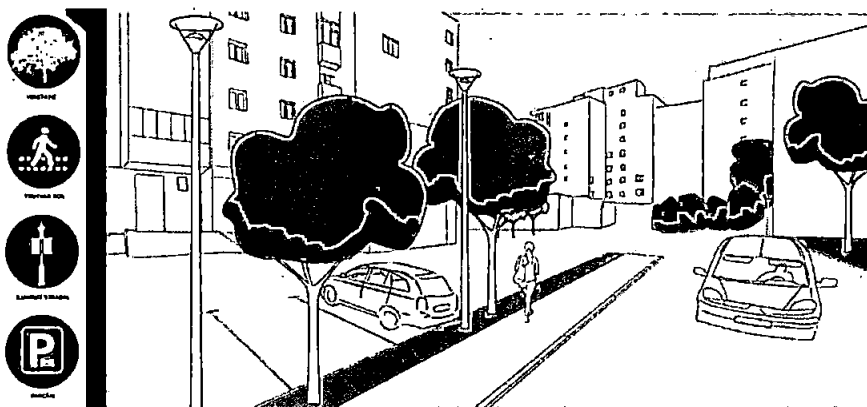


Figure 33-Intervenție de acupunctură urbană_varianta B

INTERVENȚII COMPLEXE PENTRU ZONE BINE DEFINITE în Cartierul Coiciu – conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:

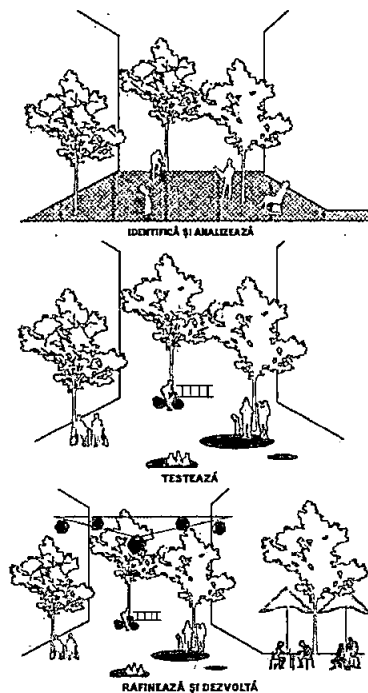


Figure 34-Strategia de implementare a intervențiilor complexe

Mai departe se vor prezenta intervenții complexe posibile, parte din Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța , în zona studiată a P.U.Z pentru care se elaborează prezentul studiu:

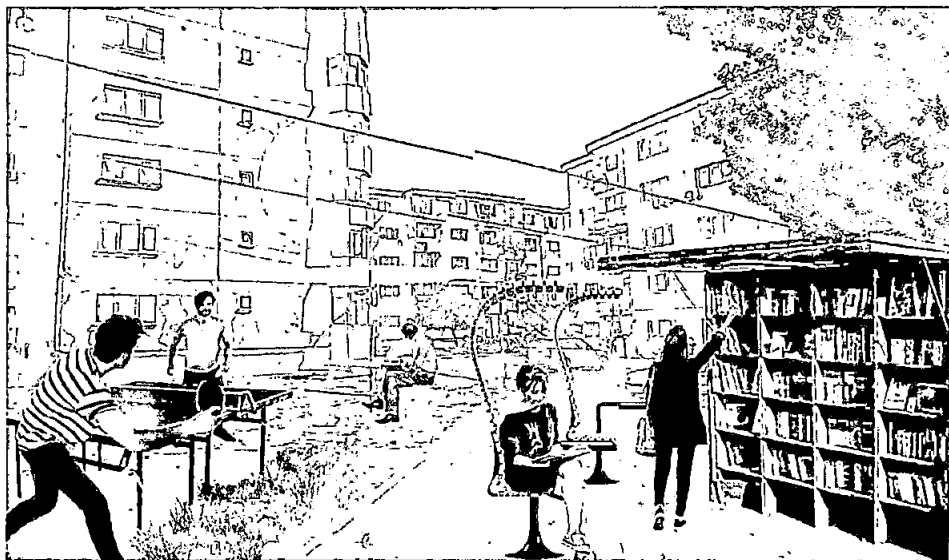


Figure 35-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta A

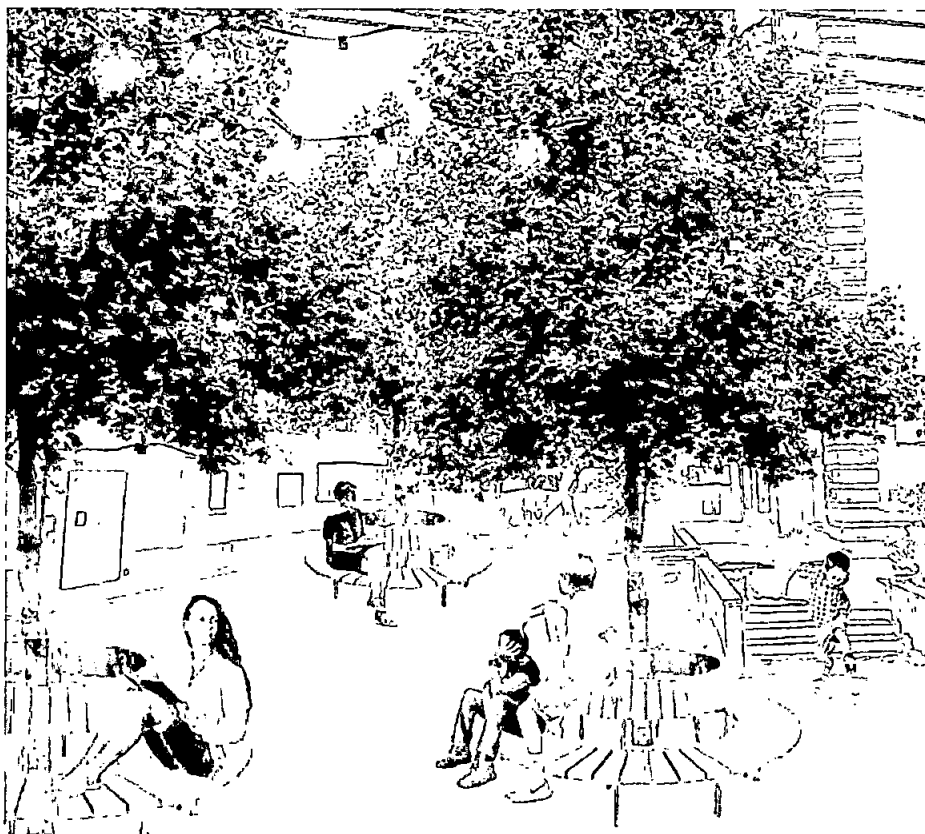


Figure 36-Intervenție complexă pentru zonă bine definită _varianta B

Ca urmare a analizei efectuate in zona la nivel de documentatii de urbanism de tip P.U.Z. de mari dimensiuni elaborate anterior, dpdv functional s-au dezvoltat zonele rezidențiale existente prin introducerea funcțiilor complementare locuirii - dotări, determinând un caracter mixt.

În ceea ce privește documentațiile urbanistice de tip P.U.D., elaborate la nivel de parcel anterior prezentului P.U.Z., acestea au vizat atât introducerea în țesutul urban a funcțiilor medicale în clădiri dedicate cât și dezvoltarea clădirilor existente de locuire.

Din analiza efectuată este evidentă nevoia de dezvoltare a țesutului urban existent.

Totodată se remarcă faptul că reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General la nivelul anilor '90 sunt depășite și nu fac față tendințelor de dezvoltare și nevoilor utilizatorilor zonei.

În cadrul zonei studiate, prin intermediul documentațiilor urbanistice elaborate, aprobate ulterior P.U.G., de tip P.U.Z și P.U.D., nu s-au realizat propuneri și intervenții la nivelul infrastructurii rutiere și amenajărilor aferente, ci doar s-a reglementat accesul pe parcela generatoare.

Drept urmare, la cele menționate mai sus, mixtatea funcțională propusă (prin intermediul noii zone de reglementare "ZMa" elaborată în cadrul prezentei documentatii), în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților, iar împreună cu intervențiile la nivelul circulațiilor publice, se au în vedere tendințele de dezvoltare la nivelul zonei din care se încadrează la nivelul orașului Constanta.

În consecință se recomandă aplicarea intervențiilor minimale și punctuale la nivelul clădirilor de blocuri și a spațiilor publice aferente acestora, așa cum au fost sugerate și prezentate prin exemple și metode de bune practici. Investițiile ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociațiilor de locatari idei legate de ce este posibil și îmbunătățind astfel calitatea vieții și a imaginii urbane.

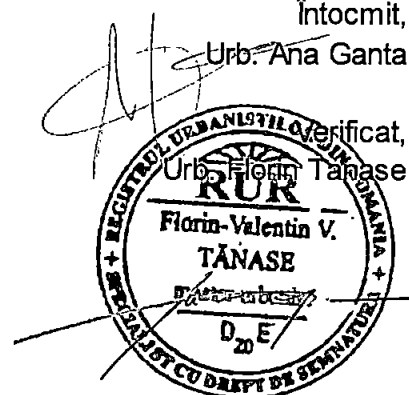
Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,

Urb. Ana Ganta



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR.
FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI
ALEE DE ACCES

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA SALCAMILOR, NR. 19-19A,
LOT 2

Titularul investitiei
CARDIOZONE MED
SRL

Cuprins

Titularul investitiei	0
CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	3
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	3
1.01 Denumirea obiectului de investiții	3
1.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul	3
1.03 Titularul investiției	3
1.04 Elaboratorul documentației.....	3
1.05 Fază proiect.....	3
1.06 Număr proiect.....	3
1.2 SURSE DE DOCUMENTARE.....	4
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI.....	5
2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	5
2.2 DOMENIUL DE APLICABILITATE.....	6
2.3 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.....	6
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLICULUI	7
2.5 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	9
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	11
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA.....	11
2.8 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII	12
2.9 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	14
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA.....	16
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUSE.....	16
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE.....	16
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	16
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA.....	17
ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:.....	17
ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:.....	17
ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:.....	17
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR.....	18
ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).....	18
ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.....	18
ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	18



S.C. MASSTUDIO S.R.L.
J13/2488/11.07.2017 | CUI: RO 37943819
REGISTRUL COMERCIAL REP. THEODORE BUIHADA, NR. 28A, ETAJ 2, JUDE. CONSTANTA
TELEFON 0722.171.188

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PSIHABISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	18
ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE	18
ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	18
ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR	19
ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	19
ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	19
ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE	19
ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI	19
SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	19
ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	19
ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	19
ANEXA I	28
ANEXA II	29
ANEXA III	52

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.01 Denumirea obiectului de investiții

P.U.Z ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

MUN. CONSTANTA, STR. SALCAMILOR + BD. AL. LAPUSNEANU, NR. 19-19A+94A, LOT 2, JUDE. CONSTANTA

I.03 Titularul investiției

CARDIOZONE MED S.R.L.

prin administrator(i) DRAGAN MARIAN SI DRAGAN ADRIANA

CUI 35869490 // J13/ 799/ 2016 cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, et1, et 2, jud. Constanta

I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.05 Fază proiect

Informarea populatiei

I.06 Număr proiect

145/2020

1.2 SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- C.U. 872 din 16.03.2023;
- A.O. 94616/11.07.2023;
- HCL nr. 464/ 2006;
- HCL nr. 506/ 2007;
- HCL nr. 279/ 2011;
- HCL nr. 219/ 2015;
- Legea nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanta;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanta;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENULUI

2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z., fiind situat conform P.U.G., în cadrul a doua zone de reglementare, este necesară elaborarea P.U.Z., în vederea încadrării acestuia într-o singură zonă de reglementare. Astfel se va stabili cadrul tehnic a modului de ocupare și utilizare a terenului în scopul realizării unor investiții ulterioare.

Având în vedere prevederile Legii 350/ 2001, se va studia o zonă mai mare prin prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z., așa cum a fost delimitată prin Avizul de Oportunitate nr. 94616/ 11.07.2023.

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 11 197,00 mp. Și este delimitată de:

- la nord: strada Farului;
- la est: strada Salcamilor;
- la sud: alee acces și proprietăți private;
- la vest: bd. Al. Lapusneanu.

Conform articolului 32., alin. 5) lit. a) din legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a dl. Drăgan Marian și a dnei Drăgan Adriana conform contractului de vânzare, autentificat prin încheierea numărul 88 din 07 februarie 2020, încheiat la BNP Tasu Silvia-cod 2603.

Regulamentul local de urbanism aferent documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCAMILOR, PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI ALEE DE ACCES" AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 94616/ 11.07.2023, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

2.2 DOMENIUL DE APLICABILITATE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Instalațiile aferente echipării edilitare se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole/curti constructii din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 872 din 16.03.2023 , capitolul 1. REGIM JURIDIC

teritoriul studiat reprezinta zona protejata conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2.828/ 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparate, cu modificarile ulterioare:

- Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.ctr.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument: NU

- Interdictii de construire: DA, pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ (terenul este situat in doua zone de reglementare conform PUG)

24 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLICULUI

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- a) **Autorizarea executării construcțiilor** în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- b) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- c) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- d) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- e) **Lucrări de utilitate publică.** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021.

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

1) Nu este cazul

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

1) Nu este cazul

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 3) Respectarea H.C.L. nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

1) Nu este cazul

AMPLASAREA PANOURILOR DE AFIȘAJ PUBLICITAR

Autorizarea amplasării de panouri de afișaj publicitar atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.

ILUMINATUL ARHITECTURAL

- 1) În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- 2) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 3) Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- 4) Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează

aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

- 5) Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
- 6) Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- 7) În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.
- 8) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
- 9) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- 10) Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

2.5 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații (semne de circulație, semafoare, panouri rutiere, etc.) aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, după cum urmează:

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se vor respecta retragerile din prezentul regulament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- se vor respecta retragerile din prezentul regulament;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în



stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public cu condiția de a nu depăși 1,20 m. de la alinierea de la stradă și de a asigura o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau trotuarului amenajat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor la 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții. În cazul în care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus va fi admisă retragerea construcțiilor la 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții.

- se menține regimul de construire izolat, cuplat, insiruit mai ales pentru U.T.R. ZRL2a1 și ZMa;

- în cazul în care o clădire prezintă calcan, viitoarea construcție va studia alipirea la calcan;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de 3,00 metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- în cazul clădirilor existente retrase de la limitele de proprietate acestea vor păstra forma actuală iar în cazul în care vor suferi modificări retragerile laterale și posterioare vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat prin Ordinul 994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50.0 \text{ mp}$;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCES CAROSABILE

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- 2) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21.
- 3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

ACCESSE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese auto și pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

2.7 REGULI CU PRIMIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- 4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 5) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în
- 6) vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- 7) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- 1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.
- 2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 3) Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- 4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea

operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația.

Loturi subdimensionate existente si identificate in parcelar in baza ridicarii topografice aferenta PUZ, la nivelul zonei studiate:

- str. Salcamlor, nr. 13C – S.=135,85 mp.;
- IE 249214 – S.= 125,47 mp.;
- IE 246612 – S.= 91,4 mp.;
- IE 244493 – S.= 124,32 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în tesut urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va fi posibilă, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime, a înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament.
- 2) Înălțimea maximă se măsoară între cota terenului și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.
- 3) Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C./P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.
- 4) Este permisă adaptarea și/sau suplimentarea numărul de niveluri ale construcției cu condiția să nu se depășească regimul maxim (în metri) de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției, C.U.T se poate depasi fix cu suprafata rezultata din suplimentarea numarului de niveluri care să nu depășească regimul maxim (în metri).
- 5) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri / demisoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

6) Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea față de atic se va studiat la faza D.T.A.C./P.A.C.;

1) Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

2) Realizarea demisolului este permisă și se va calcula ca etaj

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de nivele al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Înălțimea maximă admisă pentru următoarele categorii de construcții :

- Regimul de înălțime pentru locuințe individuale și colective mici se va încadra în înălțimea maximă admisă ($R_{hmax}=16.00$ metri), iar pentru locuințele colective mici vor fi maxim 8 unități locative și nu mai mult de 2 unități pe nivel
- locuințe colective regimul de înălțime maxim admis va fi de P+8E-10E (33.00 metri)
- funcțiuni comerciale și cele adiacente locuirii regimul de înălțime maxim admis va fi de P+5E (21.00 metri)
- terasele pot fi circulabile și amenajate cu pergole, dacă se încadrează în limita de înălțime.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L. nr. 105/2021, modificat și completat prin H.C.L. nr. 32/2023.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

2.9 REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMURI

PARCAJE

(1) Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform **Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta** aprobat prin H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/2018.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 – privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

De asemenea se vor avea in vedere spatiile verzi inregistrate in Registrul Spatiilor Verzi al mun. Constanta publicat la adresa: <https://primariact.maps.arcgis.com/apps/opsdashboard/index.html#/d76bb153bfa24ca7aee2ce1c4793e02d> si a indicatiilor prezentate in acesta cu privire la tipurile de arbori specifice municipiului Constanta.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice/private vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ÎMPREJMURI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- pentru funcțiunile de interes public, daca este cazul, si vizeaza o mai buna accesare a imobilului de catre utilizatori (conform unui program de functionare) si o mai buna imagine urbana din punct de vedere estetic, nu se vor realiza împrejmuiri catre domeniul public.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- înălțimea maximă admisă;
- modul de utilizare al terenului.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Prin prezenta documentație urbanistică, se propune împărțirea zonei studiate în 4 zone de reglementare după cum urmează:

- ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 - 10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale - a cărei limită U.T.R conform P.U.G. se modifică, însă reglementările urbanistice se mențin conform P.U.G..

- ZRL2a1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim 16,00 metri, situate în afara perimetrelor de protecție - a cărei limită U.T.R conform P.U.G. și indicatori urbanistici (majorare cu 20% în baza Legii 350/ 2001) se modifică față de P.U.G..

- ZMa - zona mixtă situată în interiorul perimetrelor de protecție, situată în ansambluri preponderent rezidențiale; propusă în cadrul prezentei documentații urbanistice.

CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZRL5 - subzona locuințelor colective înalte cu P+8 - 10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale - a cărei limită U.T.R conform P.U.G. se modifică, însă reglementările urbanistice se mențin conform P.U.G.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective :

(1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;



- (2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (3) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (5) extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (7) diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (9) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
- se interzic urmatoarele lucrari:
 - activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strazile de categoria III si 10.0 metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere;

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
- amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H maxim = 33.0 m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; - se interzice dispunerea antenelor TV
- -satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- POT maxim = 25%

- Terasele acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

- CUT maxim = 2.5

- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PLISABUSTRICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
J13/2468/11.07.2017 | OUII PD 37943819
BULEVARUL SOCIALIST, TEODOR BODADA, NR. 28A, ETAJ 2, JUDE. CONSTANTA
TELEFON: 0722.171.168

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

-ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 16.00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatori urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Cuprinde locuinte individuale din zona studiata a prezentului P.U.Z. Problemele ridicate de aceasta subzona sunt urmatoarele:

- parcelarul in general mic si nivel ridicat de ocupare si utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidentiale, care fac dificila utilizarea eficienta a parcelei;

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale si colective mici in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, spatii comerciale si servicii medicale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)
- se admit anexe : garaj, spatii de depozitare;

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare

- pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuabila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata locuabila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor comune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare etc.), cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului reglementat

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
<i>parceta de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

* conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

In cazul parcelelor existente din tesutul urban studiat care nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus legate de suprafata minima a parcelei, construibilitatea acestora va fi posibila daca respecta prevederile PUG Mun Constanta referitoare la: amplasare, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, regim de inaltime.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- se permite depasirea retragerii cu console, balcoane, bovindouri cu o distanta de 1.2m., depasirile vor reprezenta 60% din fatada.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile noi se pot dispune izolat, cuplat sau insiuit;
- cladirile construite in regim insiuit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 20.0

- metri la cornisa pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
 - in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m.
 - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
 - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin de 3.0 metri, exceptand echipamente mecanizate pentru asigurarea locurilor de parcare, care pot fi amplasate conform codului civil;
 - retragerea fata de limita posterioara in cazul parcelelor cu deschidere la doua strazi va fi de 2.00 metri.
 - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladirii principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- in cazul propunerii unui Demisol se permite accesul direct si gararea vehiculelor in interiorul acestuia

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"

ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi ($H_{min} = 6.0$ metri - $H_{maxim} = 16.0$ metri);
- este admisă realizarea demisolului. Acesta va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor și poate să depășească amprenta generată de volumul clădirii. Înălțimea maximă admisă a demisolului, măsurată de la cota terenului până la cota de calcare a parterului nu va depăși 2.0 metri. Adâncimea utilă a demisolului va fi între 1.20 - 1.50 metri de la cota terenului.

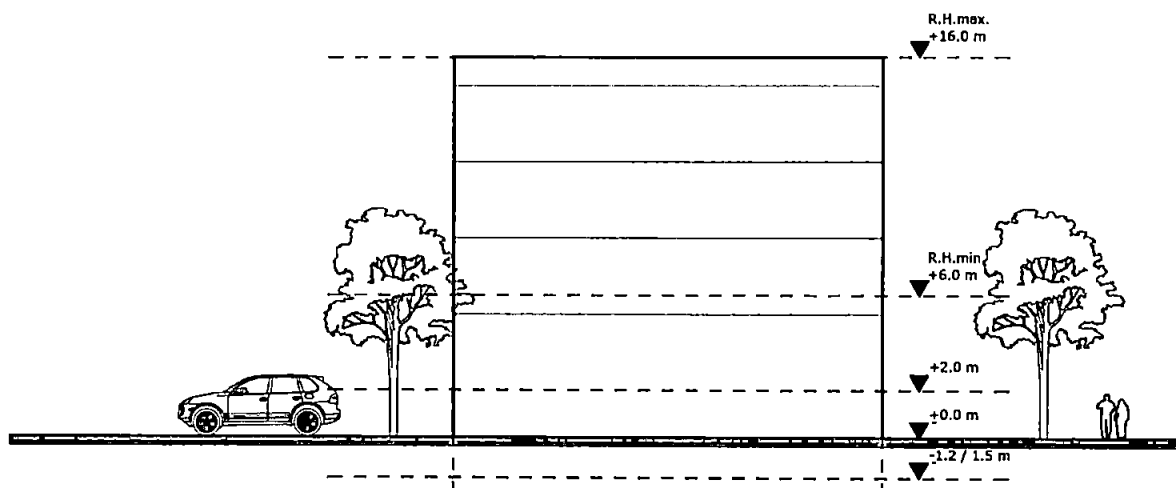


Figure 1-Înălțimea admisă a clădirilor

- în cazul utilizării Demisolului pentru gararea vehiculelor și a diverselor suprafețe identificate la acest nivel (de tipul: casa scării, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spații de depozitare), suprafața acestora va fi exclusă din calculul C.U.T.

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, conform cu anexa III;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 1.80 metri.

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Se mentin prevederile P.U.G. Mun. Constanta. in privinta indicatorilor urbanistici (P.O.T. si C.U.T.)

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- **POT_{max.} = 35%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- **CUT_{max.} = 1.0**

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

Acesti indicatori asa cum sunt definiti in prevederile P.U.G. Mun. Constanta pot suporta modificari in limita a 20%, legea 350/2001 Art. 32, punctul 7

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta situata in ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara perimetrelor de protectie, ce dispune de flexibilitatea in vederea acceptarii diferitelor tipuri de functiuni complementare celei dominante de locuire (ex.: servicii, comerț, alimentatie publica, medicale,



www.masstudio.ro
birouri etc.).

ARHITECTURA | OLBIINI PERIAGISTICA | URBANISM

S.C. MASSTUDIO S.R.L.

J13/2488/11.07.2017 | CUII RO 37943819

REGISTRUL SOCIAL STR. THEODORE BURADA, NR. 23A, ETAJ 2, JUDE. CONSTANTA

TELEFON 0722.171.168

MAIL: office@masstudio.ro

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:

- locuinte colective (maxim 5 niveluri) cu inaltimea de maximum 21,00 metri;-
- servicii medicale de tip cabinet, clinica, dispensar urban etc.;
- birouri si sedii administrative;

ARTICOLUL 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- amenajare gradini de fatada, cu locuri de relaxare si loisir, conform unui studiu/proiect de amenajare intocmit de persoane de specialitate.

ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte utilizari ce nu au fost mentionate la utilizari admise si utilizari admise cu conditionari.

SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica;
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Avand in vedere faptul ca terenurile din aceasta zona au deschidere directa la circulatii carosabile

- alei de acces, si nu este prezenta o tipologie caracteristica de retragere a constructiilor fata de aliniament;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este de minim 3,00 metri fata de limita de proprietate.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 3,00 metri;
- in vecinatatea N.C. 252509 se va amplasa cladirea la calcan;
- retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi conform prevederilor Codului Civil 0,60metri;
- in vederea emiterii Autorizatiei de Construire, autoritatea publica locala va solicita elaborarea unui studiu de însorire (verificat) prin care se respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 944/2018, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane"
- Pentru terenul ce a generat documentatia de fata N.C. 252912 se vor asigura un total de 28 de locuri de parcare inclusiv pe parcela N.C. 215954 iar in zona de studiu se vor amenaja inca 4 locuri de parcare ce va duce la un numar de 39 de locuri.

ARTICOLUL 10-INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+5 (Hmaxim = 21.0 metri);
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- materialele pentru finisaje vor fi respectate conform Anexei III – Materiale aferent acestui regulament

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În cazul construcțiilor ce dispun de terase sau acoperire în terasă, 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi (în ghiveci/ jardiniere/ etc.), și întreținute pe toată durata de viață a construcției, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

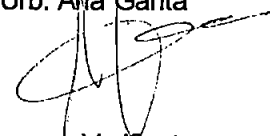
- $POT_{max.} = 45\%$;

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

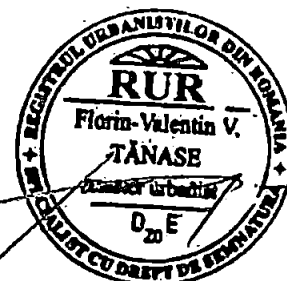
- $CUT_{max.} = 1.92$;

- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Întocmit,
Urb. Ana Ganta



Verificat,
Urb. Florin Tanase



ANEXA I

*** Glosar

- *Edificabilul parcelei* - este suprafața din parcelă în interiorul căreia se pot realiza lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere. Construcția/ construcțiile din interiorul edificabilului parcelei trebuie să aibă suprafața construită mai mică sau cel mult egală cu suprafața care rezultă din indicatorii urbanistici stabiliți prin prezenta documentație.
- *Regim de construire* - modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă definitoriu pentru imaginea stradală;
- *Regim de construire continuu* - amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții;
- *Regim de construire discontinuu* - amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise;
- P.O.T. – Procent de Ocupare al Terenului
- C.U.T. – Coeficient de Utilizare al Terenului
- CTA - Cota terenului amenajat;
- *Locuințe colective mici: maxim 2 unități pe nivel și nu mai mult de 8 unități;*
- „pentru locuirea colectiva numarul maxim de unitati locative admis pe parcela va fi calculat astfel incat suprafata locuibila totala a acestora sa nu depaseasca suprafata parcelei (suprafata locuibila totala a unitatilor locative nu va include suprafata spatiilor commune: casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare etc.”
- *Locuințe colective mari* - locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+8 – P+10 niveluri; în prezenta documentație sunt reglementate locuințele colective mari având un regim de înălțime ce nu va depăși 33,00 metri la cornișă, de la CTA.
- Demisol - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, in cazul utilizarii pentru gararea vehiculelor si a diverselor suprafete identificate la acest nivel (casa scarii, lifturi, holuri acces, parcaje, grupuri tehnice, grupuri sanitare, spatii de depozitare) nu vor fi calculate la indicatorul C.U.T.

ANEXA II

În cadrul documentului - Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, pentru fiecare cartier în parte din municipiul Constanța s-au analizat trei tipuri de intervenții posibile:

Intervenții de acupunctură urbană:

Acest tip de intervenții pot fi întreprinse în mod uzual de administrația locală, sau de către societăți aflate în subordinea Primăriei Constanța (de exemplu, Confort Urban), fără a necesita elaborarea de documentații tehnice aparte. În mare, aici intră intervenții punctuale de reabilitare și îmbunătățire a spațiilor publice din cartiere – de exemplu, reabilitarea trotuarelor, introducerea iluminatului public acolo unde nu există, sau reabilitarea spațiilor verzi.

Intervenții complexe pentru zone bine definite:

Acest tip de intervenții vor presupune în mod normal elaborarea unui studiu de fezabilitate (SF) sau a unei documentații de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI). Sunt intervenții de complexitate mai ridicată, ce presupun elaborarea unor documentații tehnice, gândirea mai multor abordări, și tratarea reabilitării într-un mod integrat și coerent.

Intervenții macro cu impact asupra întregului cartier:

Al treilea tip de intervenții presupun regândirea unor spații ample, cu impact la nivelul întregului cartier. Acest tip de intervenții ar putea fi elaborate prin intermediul unui concurs de soluții, care să permită aducerea în față a celor mai bune idei de transformare a spațiului urban. Firma/consorțiul ce va avea propunerea câștigătoare în cadrul concursului de soluții va putea ulterior să dezvolte documentațiile tehnice (PUZ, studiul de fezabilitate și proiectul tehnic (PT)) necesare pentru intervenția propusă. Firma/consorțiul poate de asemenea să asigure asistență tehnică firmei ce va implementa efectiv intervențiile propuse, pentru a garanta o calitate a lucrărilor conformă celor propuse în documentațiile tehnice.

În cadrul zonei studiate a P.U.Z., s-a analizat utilizarea terenurilor dpdv funcțional, conform figurii de mai jos:

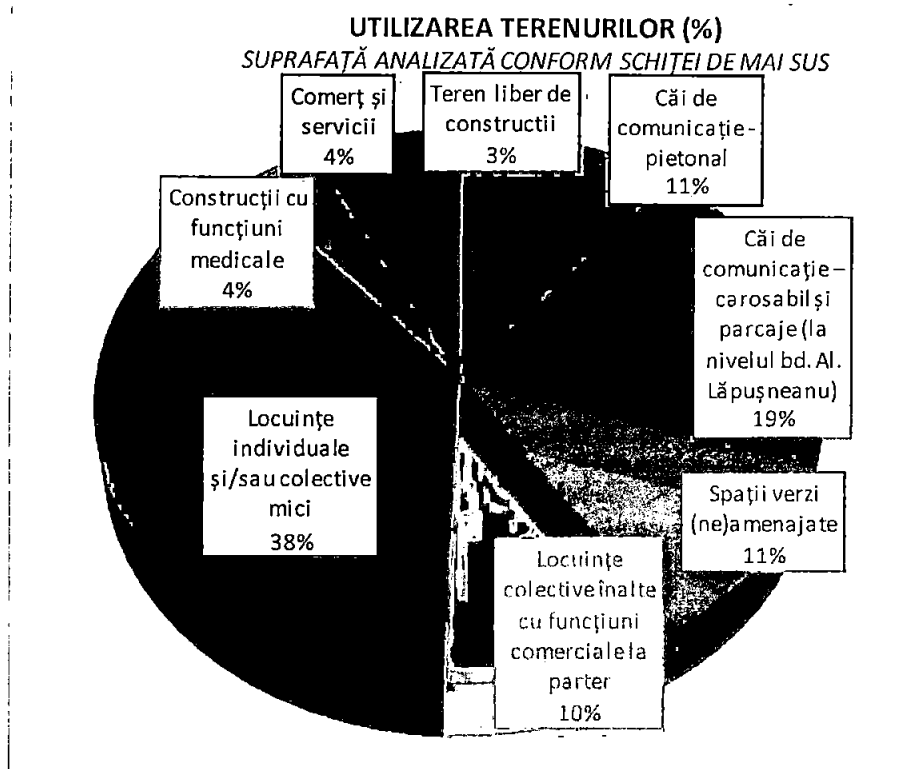


Figure 1-Pondere utilizărilor funcționale la nivelul zonei studiate conform schiței ilustrată mai sus.

Se poate observa în analiza realizată dpdv funcțional al utilizării terenurilor în zona studiată, faptul că predomină funcțiunile de locuire – individuală și colectivă, împreună cu amenajările aferente acestora de spații verzi (ne)amenajate și circulații.

Aceste funcțiuni dominante sunt urmate de funcțiuni din sfera dotărilor publice la nivel de cartier și anume funcțiuni din sectorul serviciilor medicale, fiind identificate într-o pondere redusă și funcțiuni comerciale la parterul imobilelor de locuințe colective înalte.

Totodată reiese și faptul că locuirea colectivă existentă în țesut se identifică în procent de 10%, iar în procent de 11%, respectiv 6,05% se identifică spații verzi (ne)amenajate și circulații pietonale, aferente acestora. Cumulat aceste suprafețe aferente locuirii colective, enunțate anterior, însumează cca. 3001,00 mp..

Locuințele colective existente, edificate în baza Planurilor de Sistematizare elaborate conform legislației existente înainte de 1990, în ciuda reglementărilor urbanistice conform P.U.G.

- ZRL5, ce permite un regim de înălțime de până la P+10E (33,00 metri), în fapt aceste clădiri sunt edificate având un regim de înălțime P+4E.

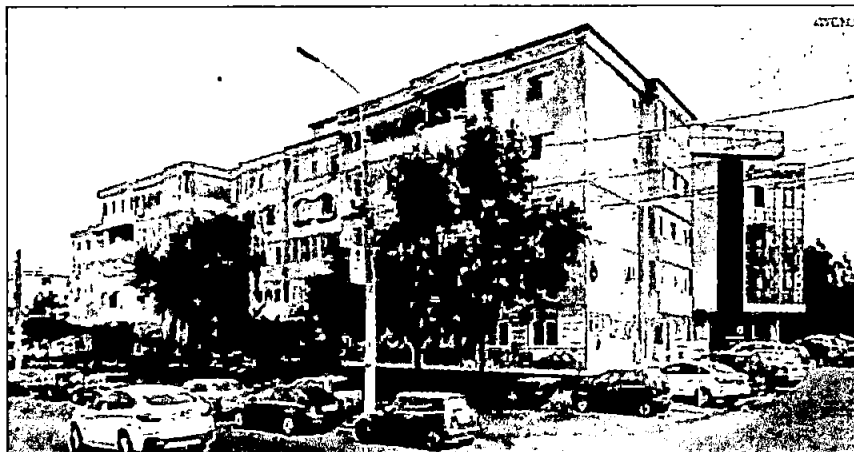


Figure 2-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective
existente Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.

Conform ilustrației de mai sus, se poate observa faptul că aceste imobile prezintă o reabilitare termică a fațadei parțială, iar detaliile de fațadă inițiale de cărămidă, de la nivelul fațadei principale, mai sunt identificate local la nivelul primului și ultimului nivel.



Figure 3-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente față posterioră.

Sursă: Fotografie din arhiva proprie – Masstudio S.R.L.



Figure 4-*Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente și spațiului public existent de la nivelul bd. Al. Lăpușneanu.*

Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.

Mai mult, așa cum se poate identifica starea spațiilor verzi aferente ansamblului de locuințe colective, acestea dispun de grădini de fațadă, circulație pietonală și de vegetație de aliniament, ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele amenajate existente – paralele față de axul străzii.

Vegetația de aliniament, dispune de spațiu amenajat dedicat, delimitat de borduri de mică înălțime și este într-o stare precară, fiind prezente doar părți de gazon, iar în rest pământ.

Totodată, grădinile de fațadă ale imobilelor sunt într-o stare medie, arbuștii sunt toaletați, iar prezența arborilor existenți completează esteticul construcțiilor într-o manieră pozitivă. Totuși având în vedere importanța arterei – bd. Al. Lăpușneanu și traficul pe care îl susține acestea, ar fi indicată plantarea de arbori cu rol în atenuarea poluării fonice și de noxe, rezistenți la climatul urban.



Figure 5-Reprezentare situație existentă a spațiului public aferent ansamblului de locuințe colective existente.

Sursă: Imagine Satelit – Google Earth 2020.

În imaginea de mai sus, se poate observa o imagine negativă a spațiului public ce deservește ansamblul de locuințe colective în discuție. Spațiul public este neamenajat, pubele de deșeuri sunt în stradă – circulația pietonală nefiind clar delimitată de cea carosabilă, la fel și pentru pubele aferente deșeurilor selective. Mai mult, spațiul public se închide ca perspectivă într-o construcție cu destinația "spălătorie auto", aflată în stare de degradare ce scade calitatea imaginii urbane și a esteticii zonei în care se situează.

Mai mult din imaginile prezentate se poate observa faptul că acest ansamblu de locuințe colective, nu dispune de parcaje amenajate pentru a deservi toți locuitorii celor trei clădiri de locuințe colective existente, identificate drept BLOC LE42. Singurele parcări amenajate în proximitatea acestor imobile, sunt cele identificate la nivelul bulevardului.



Figure 6-Reprezentare situație existentă a ansamblului de locuințe colective existente în care autoturismele sunt parcate pe circulația pietonală chiar și spațiu verde parțial..

Sursă: Fotografie din arhiva proprie - Masstudio S.R.L..

Astfel în baza celor prezentate mai sus, se poate considera oportună realizarea de intervenții la nivelul zonei pe termen scurt și mediu, în vederea diminuării disfuncționalităților identificate în zonă, așa cum au fost prezentate mai sus, prin intervenții de acupunctură urbană, având în vedere principiile urbane explicitate anterior:

1. Nici o stradă / trotuar fără verdeață – amenajarea spațiilor dedicate de la nivelul aliniamentului ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele identificate la nivelul bd. Al. Lăpușneanu.
2. Spații multi-uz – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.
3. Spații intime – amenajarea grădinilor de fațadă posterioară ce se învecinează cu terenul ce a generat P.U.Z.
4. Spații sigure – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.
5. Fațade interesante – prin intervenții unitare la nivelul fațadelor celor trei imobile existente, ce constituie BLOC LE42, în vederea creșterii calității imaginii urbane dpdv estetic și reabilitarea termică integrală a acestora.

6. Conversie partere în spații active – conversia funcțională integral pe termen mediu/ lung a parterelor imobilelor de locuit în spații comerciale/ de servicii, iar pe termen scurt amenajarea spațiilor comerciale/ de servicii într-o manieră unitară prin: coloristică, accesul separat de cel al locatarilor, materiale folosite la nivelul fațadei etc.

ANALIZA MODALITĂȚII DE ACTIVARE ȘI EXTINDERE A SPAȚIILOR PUBLICE

Un spațiu public de succes se citește prin numărul mare de oameni prezenți, așadar cum se pot influența oamenii să petreacă timp afară și să interacționeze cu ceilalți.

Metodele principale sunt:

1. asigurarea unui mobilier urban prietenos, adecvat grupelor de vârstă și mai ales calitativ și original prin design. Design-ul are puterea de a transforma elemente ușor banale din peisajul urban în puncte de atracție vizuală și socială.



Figure 7-Exemplu de bună practică și tipuri de mobilier urban destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

2. elementele de peisagistică înfrumusețază spațiul public, ele pot acționa ca activator al unui spațiu slab utilizat și sporesc confortul termic în timpul verii. Se recomandă folosirea unor plante specifice climatului și utilizarea unui sistem de irigații.

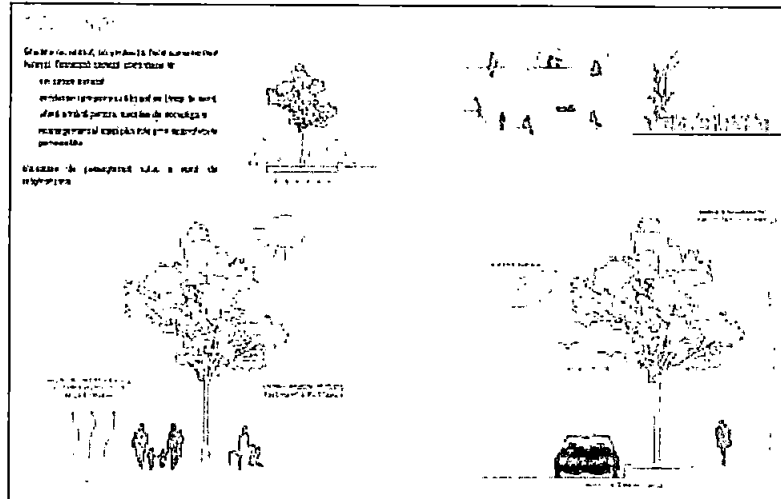


Figure 8-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a vegetației, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

3. iluminatul public este esențial pentru un oraș sigur, dar atunci când este îmbinat cu creativitatea, el poate deveni o atracție în sine.

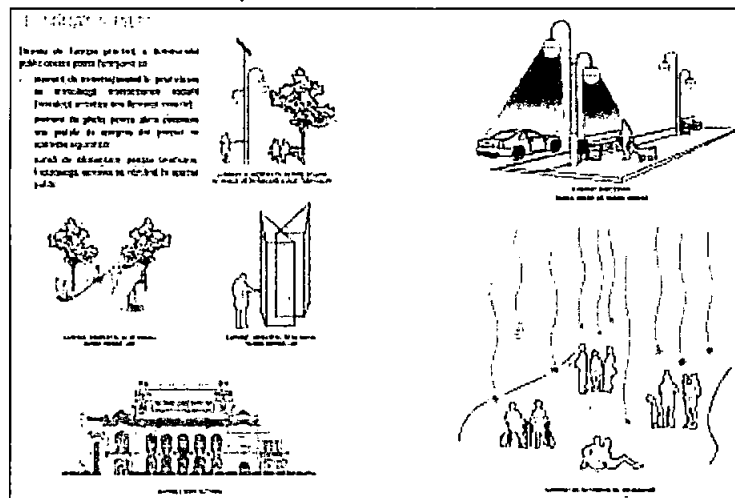


Figure 9-Exemplu de bună practică și modalități de amplasare a iluminatului public, destinat îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

4. fațadele active - prin culoare, activitate economică la parter, jocuri și vegetație - împreună cu trotuarele accesibile pietonilor, pot suplini lipsa spațiilor publice în zonele cu o densitate crescută a locuințelor.

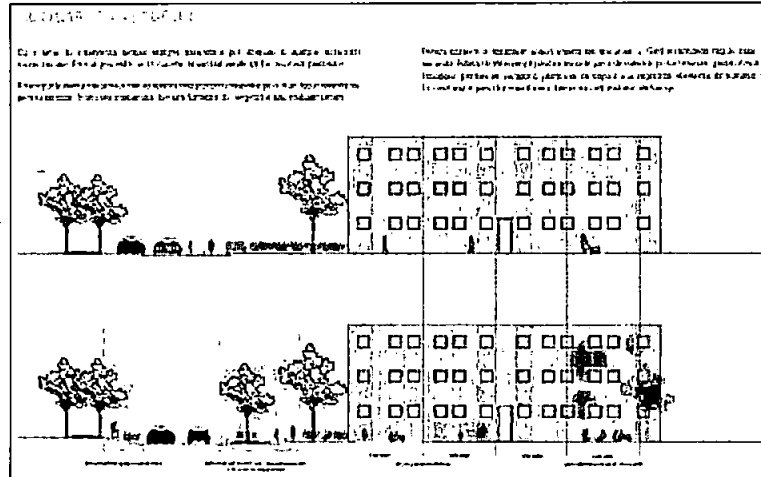


Figure 10-Exemplu de bună practică și modalități de activare a fațadelor (existent-propus), destinat îmbunătățirii calității spațiului public

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

Se poate observa că metodele prezentate, au în vedere principiile de regenerare urbană enunțate în capitolul anterior.

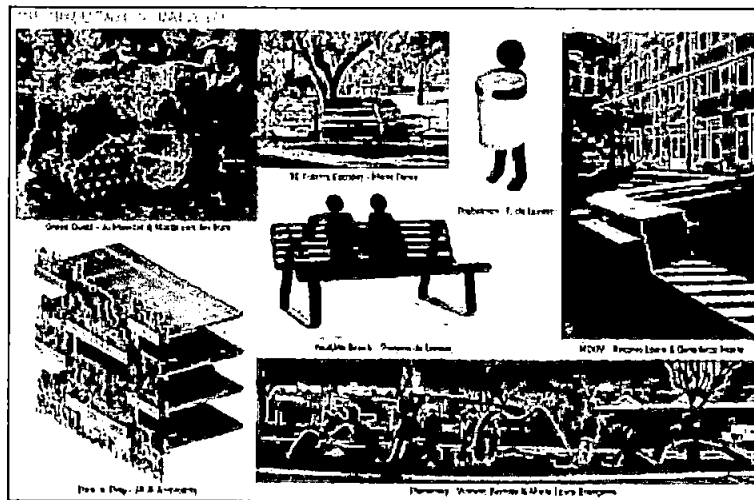


Figure 11-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității spațiului public.

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

ANALIZA MOBILITĂȚII URBANE ȘI A NEVOILOR CETĂȚENILOR DIN CARTIERELE DE BLOCURI

Realitatea orașelor din România implică, din nefericire, sufocarea trotuarelor cu mașini parcate. Adesea se pune accentul pe intervenții asupra traficului și carosabilului, se neglijează

facilitățile și alternativele la automobilul propriu - transport în comun și biciclete și se ajunge la marginalizarea pietonilor.

O calitate a vieții crescută înseamnă posibilitatea de a putea merge pe jos în siguranță, pe trotuar, și de a avea acces la piste de biciclete și stații de transport în comun moderne.

Problema parcarilor este una majora și necesită strategii elaborate de management. Acestea trebuie să includă însă și desființarea garajelor individuale, vechi și nepractice și introducerea în locul lor a parcarilor inteligente.

“Nici o stradă fără verdeață” trebuie să fie un obiectiv spre care orașul să tindă, verdeața fiind o resursă esențială pentru un oraș fericit și sănătos.

Se poate evita parcarea mașinilor pe trotuar prin ridicarea nivelului trotuarului sau prin instalarea elementelor de mobilier urban (bănci, stâlpi de iluminat, copaci) la marginea trotuarului. Pe străzile secundare, unde spațiul este limitat, se pot utiliza spațiile verzi neîngrijite și slab utilizate pentru a extinde trotuarul și a face loc amenajării unor locuri de parcare.



Figure 12-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.
 Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

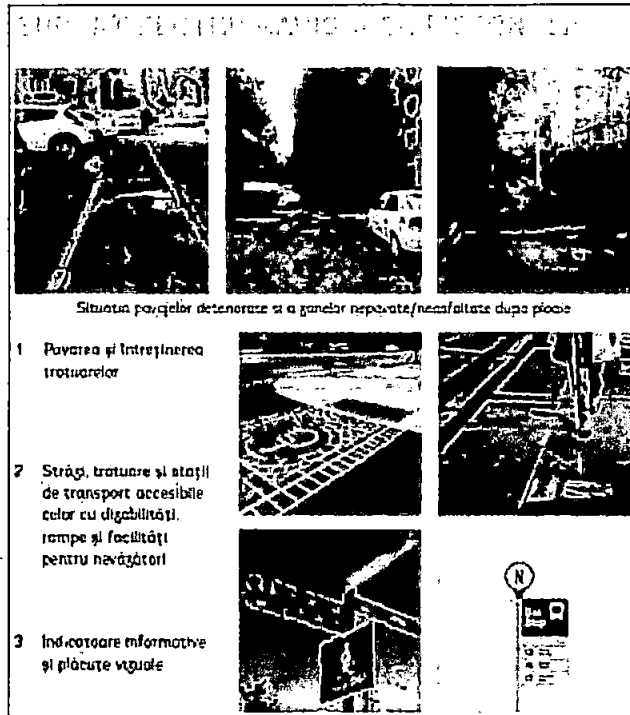


Figure 13-Exemplu de bună practică în vederea îmbunătățirii calității circulației pietonale.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

Sistemele smart-parking ameliorează problema lipsei locurilor de parcare, printr-o utilizare economică a spațiului, astfel putem face loc spațiilor de socializare și agrement și în zonele de locuințe.

Garajele individuale. Însă reprezintă o utilizare ineficientă a spațiului, iar adesea ele servesc drept spații de depozitare, mașinile fiind parcate pe spațiul public.

Pentru a respecta principiul fațadelor interesante, pereții structurilor smart parking pot fi suport pentru perdele de verdeață sau picturi murale. Pereții verzi ajută la scăderea temperaturilor pe timpul verii și îmbunătățirea calității aerului, combătând efectul de insulă urbană. Picturile murale sunt un element vizual ce funcționează ca reper de orientare, suport pentru un spațiu de socializare și simbol al identității locale.

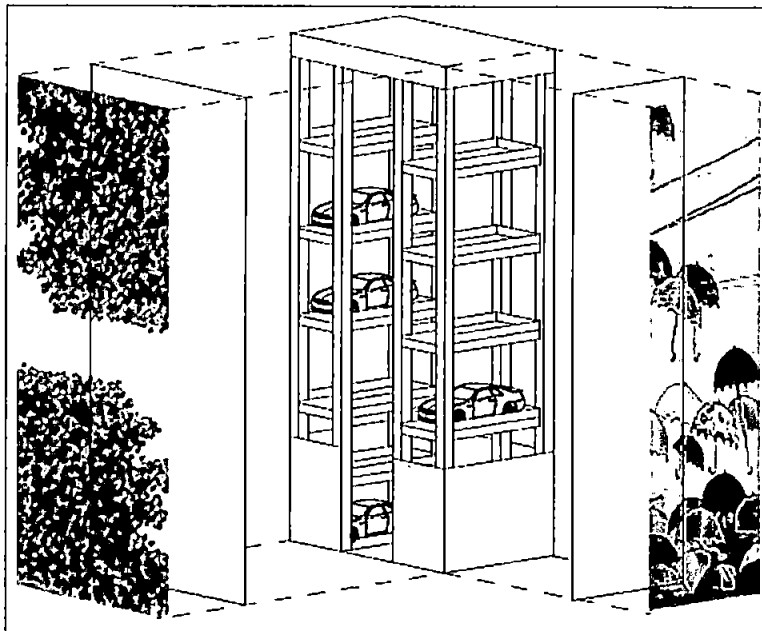


Figure 14-Exemplu de bună practică – propunere de animare a fațadelor structurilor de tip smart parking.
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

TIPURI DE INTERVENȚII POSIBILE conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța, ce au ca scop satisfacerea nevoilor utilizatorilor, așa cum a reieșit din Raportul de identificare nevoi ale cetățenilor:

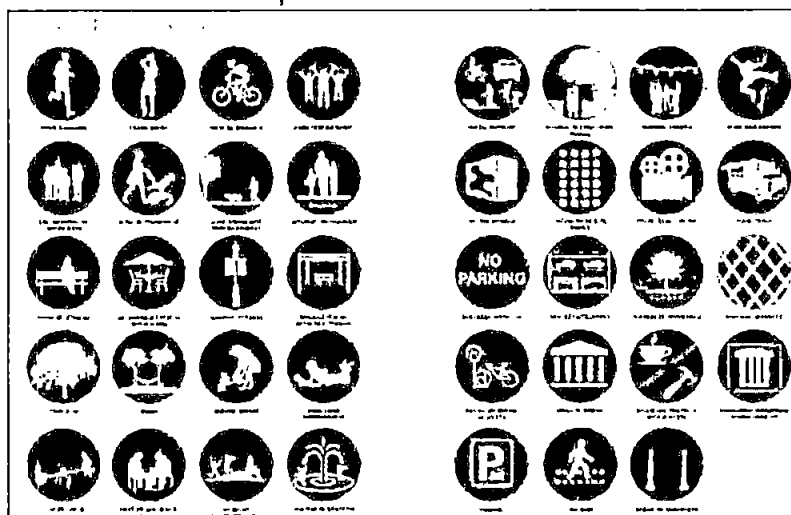


Figure 15-Paleta de intervenții posibile

Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța

INTERVENȚII DE ACUPUNCTURĂ URBANĂ în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:

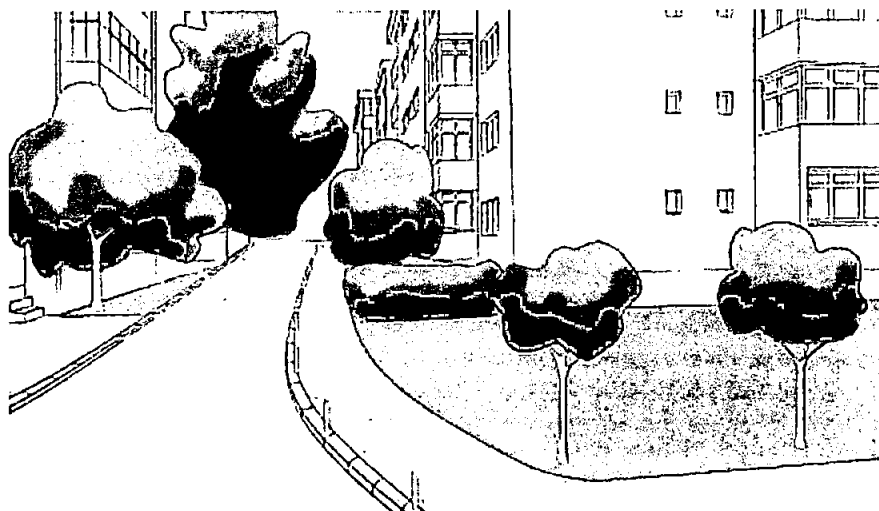


Figure 16-Intervenție de acupunctură urbană
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

INTERVENȚII COMPLEXE PENTRU ZONE BINE DEFINITE în Cartierul Tomis III– conform Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța:

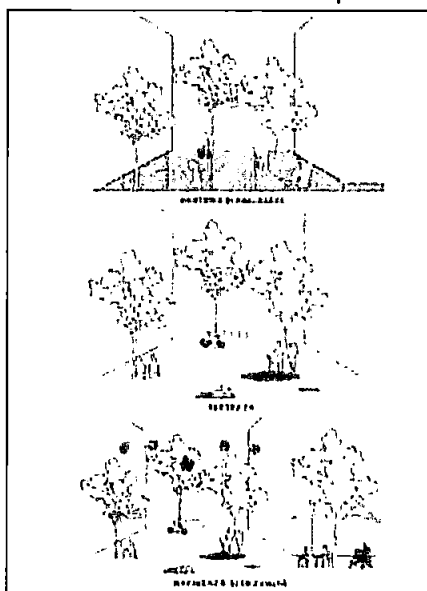


Figure 17-Strategia de implementare a intervențiilor complexe
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

Mai departe se vor prezenta intervenții complexe posibile, parte din Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța , în zona studiată a P.U.Z. pentru care se elaborează prezentul studiu:



*Figure 18-Intervenție complexă pentru zonă bine definită
_varianta A Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de
blocuri - Constanța*

ANALIZA TIPURILOR DE INTERVENȚII POSIBILE ÎN CARTIERELE DE BLOCURI

În acest capitol se vor prezenta câteva idei privind modul în care clădirile de blocuri din cartiere constănțene ar putea fi transformate – conform Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța.

Propunerile conțin ilustrații grafice și scurte explicații/recomandări. Nu sunt incluse aici detalii tehnice privind aceste intervenții. Astfel de detalii ar necesita o analiză de sine stătătoare și ar trebui elaborate pentru fiecare clădire în parte, în funcție de nevoile punctuale și în funcție de viziunea de transformare a clădirii respective.

Intervențiile de transformare a clădirilor de blocuri ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociațiilor de locatari idei legate de ce este posibil.

INTERVENȚII MINIMALE:

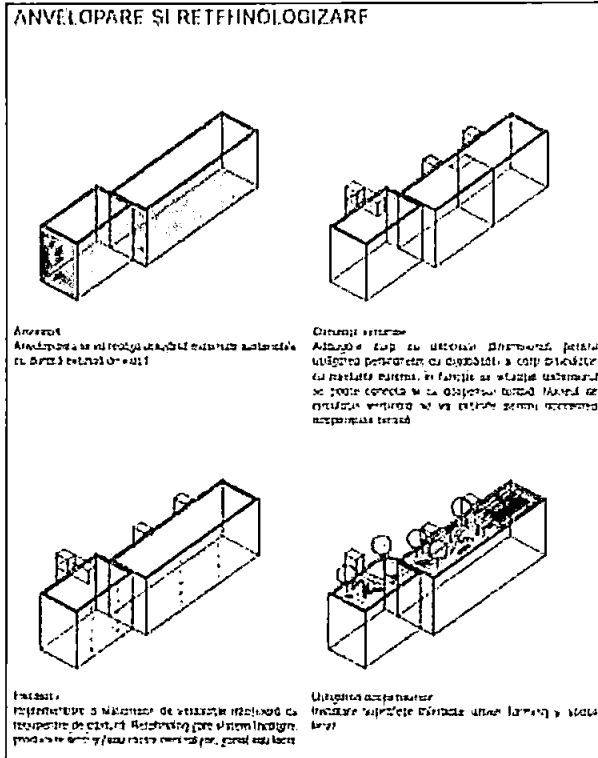
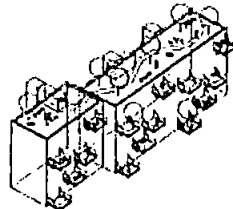


Figure 19-Intervenție minimală_varianta A
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

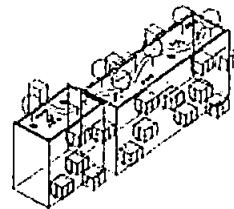


Figure 20-Rezultat posibil a fi obținut prin Intervenții minime_varianta A (existent-propus) Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

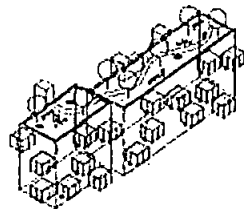
ELEMENTE PUNCTUALE



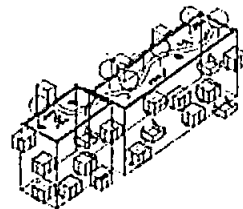
Extindere orizontală cu elemente orizontale, în context existent.
Elementele orizontale asigură continuitatea spațiilor funcționale și vizuale, creșterea gradului de integrare în contextul existent și asigurarea unei continuități în utilizarea spațiilor.



Extindere orizontală cu elemente orizontale, în context existent.
Elementele orizontale asigură continuitatea spațiilor funcționale și vizuale, creșterea gradului de integrare în contextul existent și asigurarea unei continuități în utilizarea spațiilor.



Extindere orizontală cu elemente orizontale, în context existent.
Elementele orizontale asigură continuitatea spațiilor funcționale și vizuale, creșterea gradului de integrare în contextul existent și asigurarea unei continuități în utilizarea spațiilor.



Extindere orizontală cu elemente orizontale, în context existent.
Elementele orizontale asigură continuitatea spațiilor funcționale și vizuale, creșterea gradului de integrare în contextul existent și asigurarea unei continuități în utilizarea spațiilor.

Figure 21-Extindere și Intervenții – Elemente orizontale _varianta B Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 22-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere și Intervenții – Elemente orizontale _varianta B(existent-propus)Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

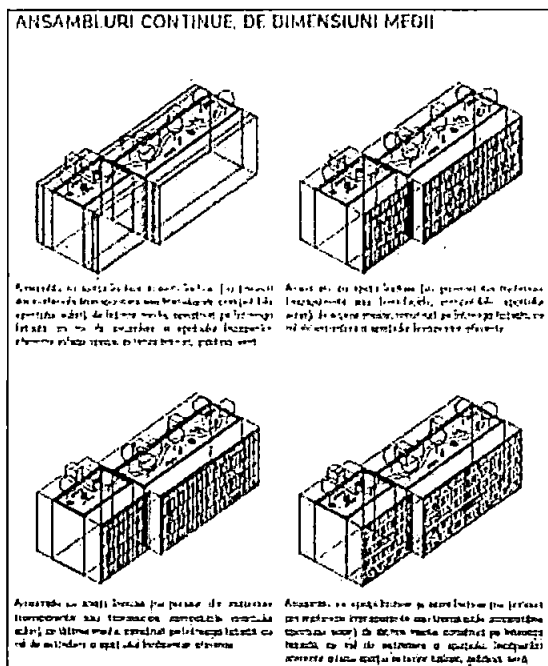


Figure 23-Extindere pe orizontală a spațiului locativ_varianta C
Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 24-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală a spațiului locativ_varianta C (existent-propus) Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

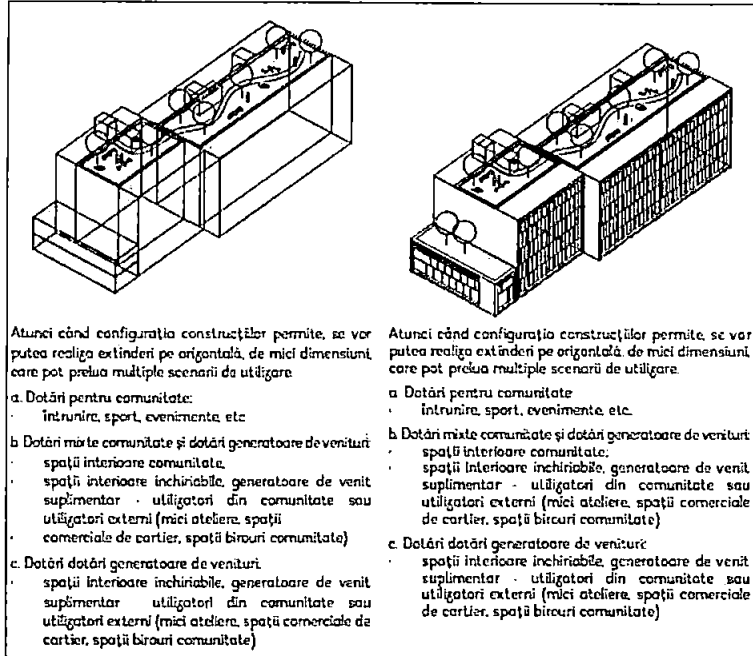


Figure 25-Extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni generatoare de venit
_varianta D Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de b locuri – Constanța



Figure 26-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe orizontală cu spații pentru utilizare comună cu/fără funcțiuni Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de b locuri – Constanța

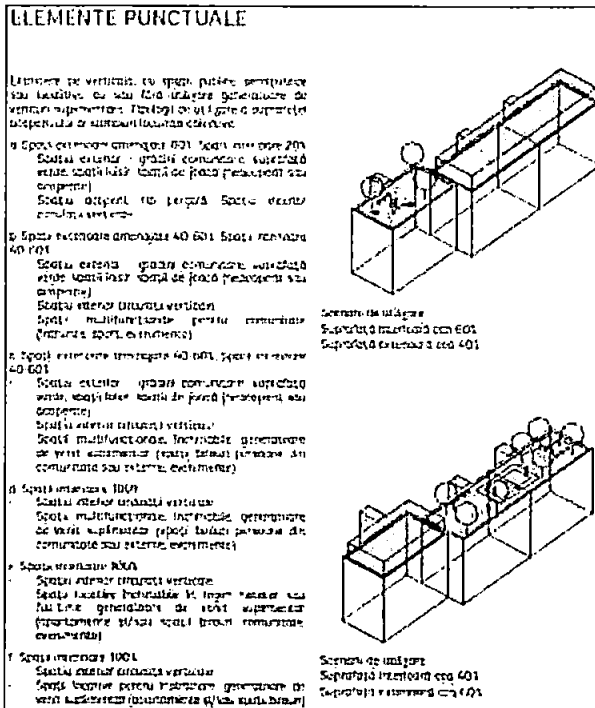


Figure 27-Extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare comună, cu/fără funcțiuni Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 28-Rezultat posibil a fi obținut prin extindere pe verticală a spațiului locativ și/sau a spațiilor pentru utilizare Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

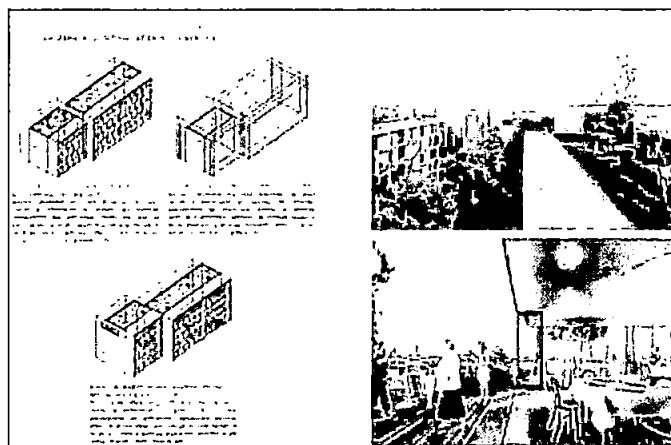


Figure 29-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și verticală a spațiului locative și/sau a spațiilor pentru Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța



Figure 30-Rezultat posibil a fi obținut prin extinderea pe orizontală și verticală a spațiului locative și/sau a spațiilor pentru Sursă: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanța

CONCLUZII

În urma informațiilor prezentate din punct de vedere al analizei la nivel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. de mari dimensiuni elaborate anterior, din punct de vedere funcțional s-au dezvoltat zonele rezidențiale existente prin introducerea funcțiilor complementare locuirii - dotări, determinând un caracter mixt.

În ceea ce privește documentațiile urbanistice de tip P.U.D., elaborate la nivel de parcel anterior prezentului P.U.Z., acestea au vizat atât introducerea în țesutul urban a funcțiilor medicale în clădiri dedicate cât și dezvoltarea clădirilor existente de locuire.

Din analiza efectuată este evidentă nevoia de dezvoltare a țesutului urban existent.

Totodată se remarcă faptul că reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General la nivelul anilor '90 sunt depășite și nu fac față tendințelor de dezvoltare și nevoilor utilizatorilor zonei.

În cadrul zonei studiate, prin intermediul documentațiilor urbanistice elaborate, aprobate ulterior P.U.G., de tip P.U.Z. și P.U.D., nu s-au realizat propuneri și intervenții la nivelul infrastructurii rutiere și amenajărilor aferente, ci doar s-a reglementat accesul pe parcela generatoare.

Mai mult, s-a constatat în analiza realizată dpdv funcțional al utilizării terenurilor în zona studiată, faptul că predomină funcțiunile de locuire – individuală și colectivă, împreună cu amenajările aferente acestora de spații verzi (ne)amenajate și circulații.

Aceste funcțiuni dominante sunt urmate de funcțiuni din sfera dotărilor publice la nivel de cartier și anume funcțiuni din sectorul serviciilor medicale, fiind identificate într-o pondere redusă și funcțiuni comerciale la parterul imobilelor de locuințe colective înalte.

Totodată, conform studiului, reiese și faptul că locuirea colectivă existentă în țesut se identifică în procent de 10%, iar în procent de 11%, respectiv 6,05% se identifică spații verzi (ne)amenajate și circulații pietonale, aferente acestora. Cumulat aceste suprafețe aferente locuirii colective, enunțate anterior, însumează cca. 3001,00 mp..

Locuințele colective existente, edificate în baza Planurilor de Sistematizare elaborate conform legislației existente înainte de 1990, în ciuda reglementărilor urbanistice conform

P.U.G. – ZRL5, ce permite un regim de înălțime de până la P+10E (33,00 metri), în fapt aceste clădiri sunt edificate având un regim de înălțime P+4E.

În concluzie este oportu realizarea de intervenții la nivelul zonei pe termen scurt și mediu, în vederea diminuării disfuncționalităților identificate în zonă, așa cum au fost prezentate, prin intervenții de acupunctură urbană, având în vedere principiile urbane explicitate:

1. Nici o stradă / trotuar fără verdeață – amenajarea spațiilor dedicate de la nivelul aliniamentului ce delimitează circulația pietonală de cea carosabilă și parcajele identificate la nivelul bd. Al. Lăpușeanu.
2. Spații multi-uz – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușeanu și str. Farului.
3. Spații intime – amenajarea grădinilor de fațadă posterioară ce se învecinează cu terenul ce a generat P.U.Z.

4. Spații sigure – prin amenajarea spațiului public mai amplu identificat la intersecția dintre bd. Al. Lăpușneanu și str. Farului.

5. Fațade interesante – prin intervenții unitare la nivelul fațadelor celor trei imobile existente, ce constituie BLOC LE42, în vederea creșterii calității imaginii urbane dpdv estetic și reabilitarea termică integrală a acestora.

6. Conversie partere în spații active – conversia funcțională integral pe termen mediu/ lung a parterelor imobilelor de locuit în spații comerciale/ de servicii, iar pe termen scurt amenajarea spațiilor comerciale/ de servicii într-o manieră unitară prin: coloristică, accesul separat de cel al locatarilor, materiale folosite la nivelul fațadei etc.

De asemenea au fost prezentate și intervenții complexe și macro cu impact la nivelul întregului cartier. S-au figurat exemple de bune practici și metode de implementare a acestora.

În urma analizei dotărilor ce au fost declarate ca lipsesc de la nivelul cartierului, se poate constata nevoia locuitorilor pentru dotarea și amenajarea spațiilor publice, a imobilelor de locuințe colective, amenajarea de spații verzi și de dotări din sfera serviciilor medicale și de îngrijire personală. Totodată se observă ca o preocupare o reprezintă arta stradală (cu rol în creșterea calității urbane), organizarea de evenimente în cartier și întreceri sportive (cu rol în creșterea gradului de apartenență a unei comunități și interacțiune social pozitivă).

În consecință se recomandă aplicarea intervențiilor minimale și punctuale la nivelul clădirilor de blocuri și a spațiilor publice aferente acestora, așa cum au fost sugerate și prezentate prin exemple și metode de bune practici în prezentul studiu. Investițiile ar trebui realizate în principal din fondurile private, ale proprietarilor sau ale firmelor interesate, dar administrația publică poate juca un rol crucial în pornirea câtorva proiecte pilot, care să ofere asociațiilor de locatari idei legate de ce este posibil și îmbunătățind astfel calitatea vieții și a imaginii urbane.

ANEXA III

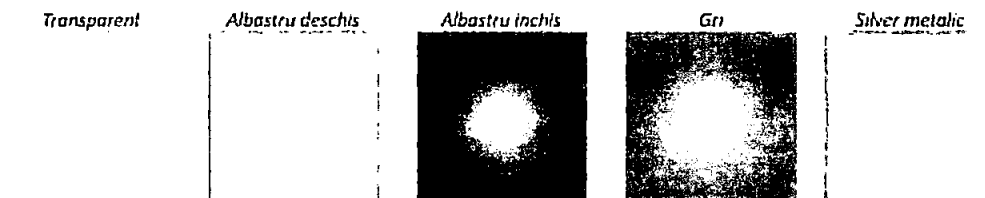
Culori caramida aparenta



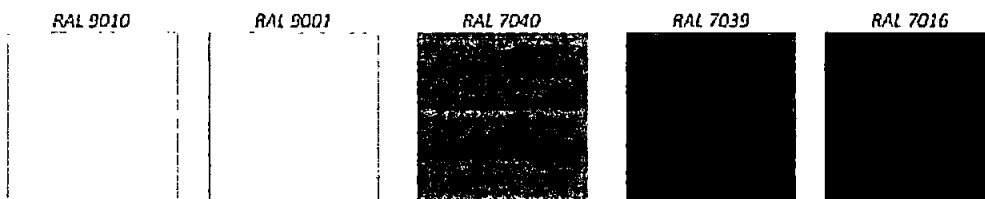
Culori tencuiala



Culori sticla

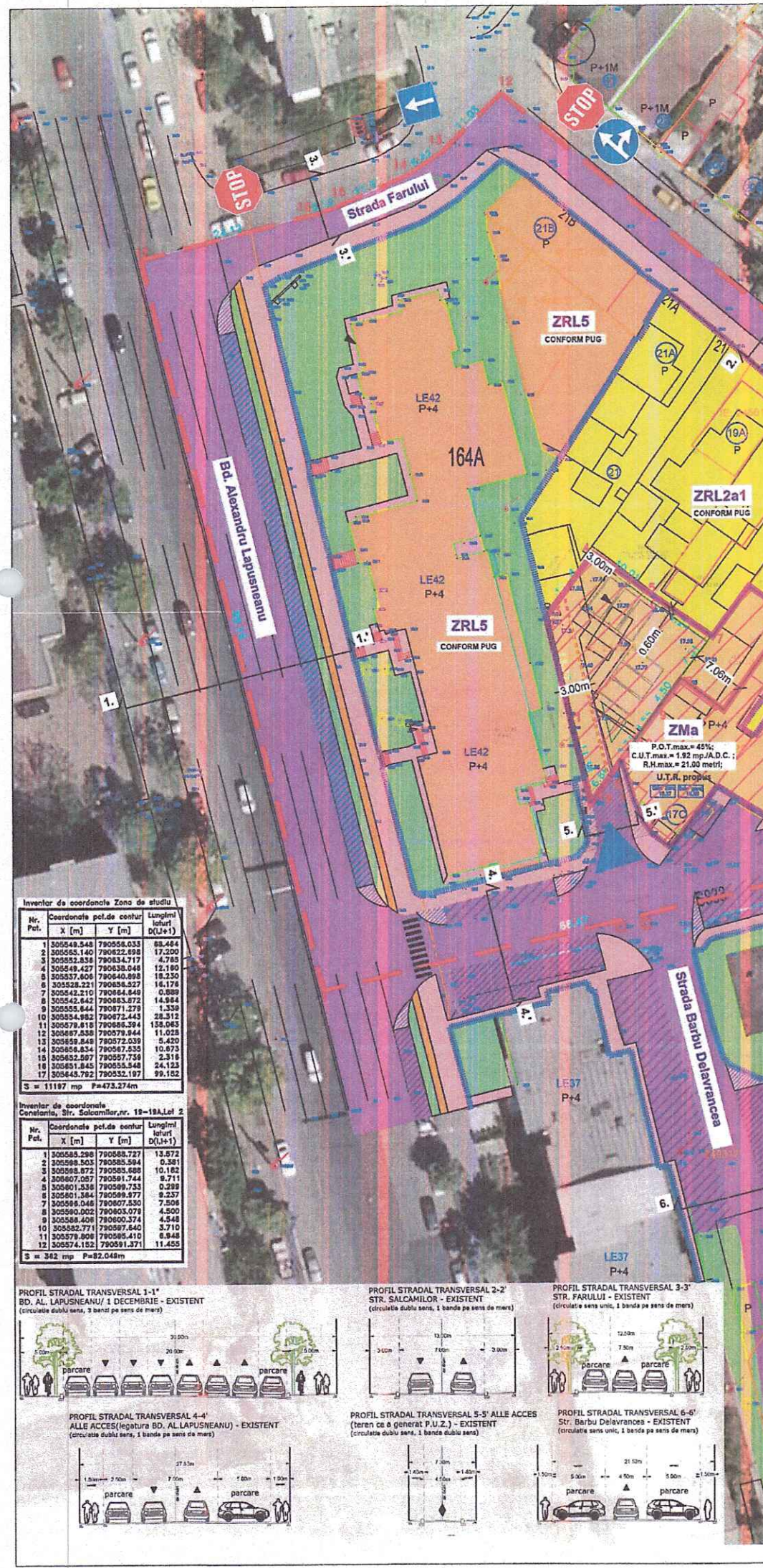


Culori tamplarie



Culori ceramica





PARCARI PROPUSE

- Conform Planului de Mobilare Urbana se propune :
- Amenajarea a 3 locuri de parcare publice ajungand astfel la un total de 37 de locuri
 - Amenajarea a 31 de locuri de parcare pentru parcela ce a generat P.U.Z.

VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUZ (conform cadastru):

- NORD: strada Salcânilor nr. 21;
- SUD: IE 252509;
- EST: IE 206352, IE232381 si IE 248896;
- VEST: alee acces-Mun. Constanta;

VECINATATI ZONA STUDIU PUZ:

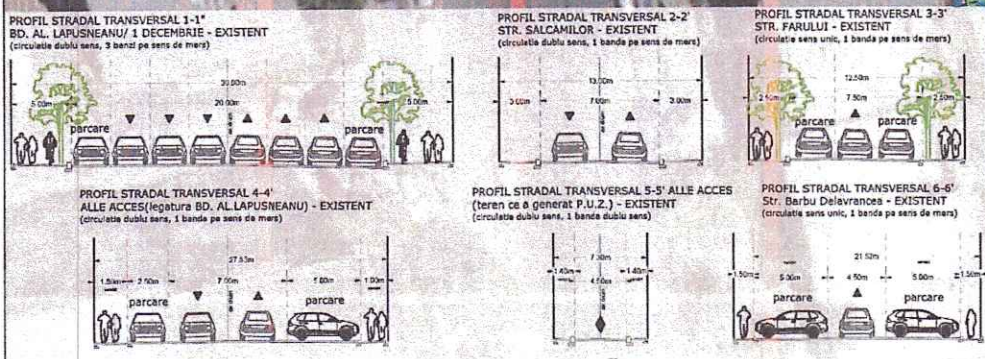
- NORD: strada Farului;
- SUD: alee acces si proprietati private;
- EST: strada Salcânilor;
- VEST: bd. Al. Lapusneanu;

Inventar de coordonate Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungime latitud D(L+1)
1	305548.348	790558.033	83.484
2	305585.140	790552.098	17.200
3	305582.836	790834.717	4.783
4	305549.427	790838.048	12.180
5	305537.606	790640.888	18.230
6	305528.221	790658.527	16.174
7	305542.210	790864.849	0.889
8	305542.642	790863.772	14.844
9	305555.844	790871.279	1.339
10	305554.882	790872.443	28.312
11	305579.818	790866.394	138.043
12	305667.838	790579.844	11.028
13	305659.848	790572.039	5.420
14	305668.834	790567.835	10.473
15	305652.097	790557.738	2.318
16	305651.845	790555.548	24.123
17	305645.782	790552.197	99.152
S	S = 11187 mp P=473.274m		

Inventar de coordonate Cornisari, Str. Salcânilor, 19-19A Lot 2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungime latitud D(L+1)
1	305585.286	790589.727	13.872
2	305589.503	790585.594	0.381
3	305588.872	790583.688	10.182
4	305607.057	790591.744	8.711
5	305601.538	790589.733	0.289
6	305601.384	790589.877	9.237
7	305589.048	790607.830	7.506
8	305590.025	790603.078	4.500
9	305588.408	790600.374	4.848
10	305582.771	790597.840	3.710
11	305579.808	790595.410	8.848
12	305574.152	790591.371	11.455
S	S = 342 mp P=82.048m		



P.U.Z. ZONĂ DELIMITATĂ DE BD. AL. LĂPUȘNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCĂNILOR, PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI ALEE DE ACCES

LEGENDA

- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z./ S.= 11 197.00 MP.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z./ S.= 466.00 MP.
- LIMITA U.T.R. CF. P.U.G. MUN. CONSTANTA
- LIMITA U.T.R. PROPUȘ/ REGLEMENTAT PRIN PREZENTA DOC.
- PARCELA DETINUTA DE BENEFICIAR PE CARE SE PROPUSE SUBLIMENTAREA LOCURILOR DE PARCARE
- ZONIFICARE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 16.00 METRI, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE (ZRL2a1)
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZRL5)
- ZONA MIXTA, SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE, SITUATA IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (ZMA)
- ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (ZRV1A)

CIRCULATI

- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATI PIETONALE
- CIRCULATI OCAZIONAL CAROSABILE
- CIRCULATI PIETONALE PROPUSE
- PARCARI DE RESEDINTA AMENAJATE DE PRIMARIE
- ZONA SHARED SPACE (OCAZIONAL CAROSABILA) CU TROTUARE LA NIVELUL CAROSABILULUI

INTERVENTIE PROPUSA

- PARCAI SISTEM SMART MULTI-PARKING
- CONTUR TOTAL - ETAJE SUPERIOARE
- CONTUR PARTER
- EDIFICABIL PROPUȘ
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT - PROPUȘ

▲ ACCES PARCELA CE A GENERAT PUZ
▲ ACCES PARCARE AMENAJATA
▲ IESIRE ACCES PARCARE AMENAJATA

Prin prezenta documentatie urbanistica, se propune impartirea zonei studiate in 3 zone de reglementare dupa cum urmeaza si continuarea volumetriei fronturilor desfasurate pe Bd. Alexandru Lapusneanu continuandu pe Str. Salcânilor UTR ZRL2a:

- ZRL5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale - a carei limita U.T.R conform P.U.G. se modifica, insa reglementarile urbanistice se mentin conform P.U.G..
- ZRL2a1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim 16,00 metri, situate in afara perimetrelor de protectie - a carei limita U.T.R conform P.U.G. si indicatorii urbanistici (majorare cu 20% in baza Legii 350/ 2001) se modifica fata de P.U.G.

Se mentin prevederile P.U.G. Mun. Constanta, in privinta indicatorilor urbanistici (P.O.T. si C.U.T.)

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100)

POT max = 35%

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT = mp ADC / mp teren)

CUT max = 1.0

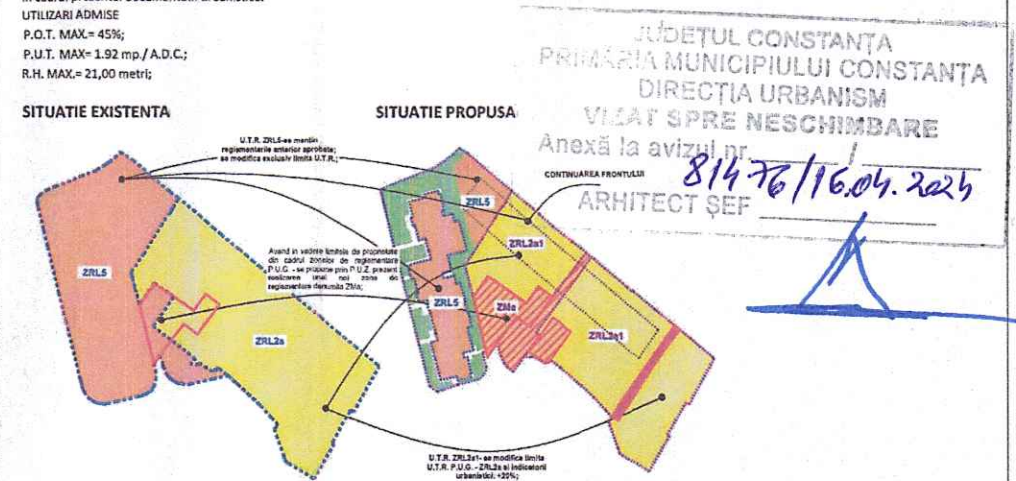
Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functii complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

Acesti indicatori asa cum sunt definiti in prevederile P.U.G. Mun. Constanta pot suporta modificari in limita a 20%, legea 350/2001 Art. 32, punctul 7

-ZMa - zona mixta situata in interiorul perimetrelor de protectie, situata in ansambluri preponderent rezidentiale; propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice.

UTILIZARI ADMISE

P.O.T. MAX = 45%;
P.U.T. MAX = 1.92 mp / A.D.C.;
R.H. MAX = 21,00 metri;



BILANT TERITORIAL (zona PUZ) ZONIFICARE FUNCTIONALA (reglementari propuse)

UTILIZARE TERENURI	MP.	%
Cai de comunicare-pietonal	1317.56	11.77
Cai de comunicare - carosabil si parcaje (la nivelul bd. Al. Lapusneanu)	2,258.03	20.16
ZRL5	2664.54	23.81
ZRL2a1	4163.70	37.27
ZMa	943.30	8.44
TOTAL	11197.00	100.00

EXTRAS REGISTRUL SPATIILOR VERZI CONSTANTA -
<https://primariact.maps.arcgis.com/apps/opsdashboard/index.html#/d76bb153b7a24ca70be2e1c47261620d>

TOPOMETRIST MAS STUDIO www.MASSTUDIO.RO	PFA GROSU ION - Autorizatie: RO-CT-Fr nr. 0006 MASSTUDIO S.R.L. 0723.171.188 113/2488/2017 Str. Theodor Burada nr. 38A, et.2, CONSTANTA - ROMANIA	Beneficiar: CARDIOZONE MED S.R.L. prin administratori) DRAGAN MARIAN si DRAGAN ADRIANA CUI 35869490 / 113/ 759/ 2016 / cu sediul in mun. Constanta, bd. Al. Lapusneanu, nr. 94A, parter, etl, et.2, Jud. Constanta	Pr. nr. 145 / 2020
Sef proiect Proiectat Proiectat	NUME Urb. Tanase Florin Urb. Ganta Anđ Arh. Stebingar Mihai	SEMANTURA scara format A2 42x59.4 cm	Faza: P.U.Z. Plansa nr. U04
Index Proiect: 145	Cod Proiect: CAR	Data: 03.2024	Nr. Reviziei: R 0 0

Titlu proiect:
P.U.Z. ZONA DELIMITATA DE BD. AL. LAPUSNEANU, STR. FARULUI, STR. SALCĂNILOR, PROPRIETATI PRIVATE SI ALEE DE ACCES

Titlu plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VILAZI SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 81476/16.04.2023
ARHITECT ȘEF