

**all**  **rhitectura**

**P.U.Z.**

**PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR  
URBANISTICE IN VIGOARE, IN VEDEREA  
DIVERSIFICARII FUNCTIUNILOR APROBATE PRIN  
H.C.L. 32/2015**

---





MUNICIPIUL CONSTANTA

mai 2017

# allarhitectura

## BORDEROU GENERAL









### A. DOCUMENTE SI AVIZE

-  Borderou general
-  Certificat de urbanism
-  Acte de proprietate, intabulare, cadastrale
-  Avize



### B. STUDII DE FUNDAMENTARE

-  Ridicare topografica
-  Studiu geotehnic
-  Studiu de insorire
-  Lista reglementarilor de urbanism din zona

### C. PLAN URBANISTIC ZONAL

-  Memoriu general
-  Incadrarea in teritoriul localitatii P1
-  Situatia existenta si prioritati P2
-  Analiza geotehnica P3
-  Reglementari: zonificarea teritoriului si cai de comunicatie P4
-  Echiparea edilitara P5
-  Reglementari: obiective de utilitate publica P6
-  P6

### D. REGULAMENT DE URBANISM

-  Regulament de urbanism
-  Plansa anexa la R.L.U.

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z.** PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VIGOARE, IN VEDEREA DIVERSIFICARII FUNCTIUNILOR APROBATE PRIN H.C.L. 32/2015
- Proiectant general: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Constanta
- Beneficiar: s.c. GEMINI ESTATE s.r.l.
- Data elaborarii: aprilie 2016
- Suprafata terenului studiat: 72 705,00 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 30 061,00 mp
- Finantarea obiectivului: beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru urmatoarele terenuri: parcela **A789 - LOT 2; loturile 3+5+6+7/1, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 3, 4+8+9+10+11+18 - lot 1, 2; lot 19+20+21, loturile 1 SI 2; parcela A789 – loturile 1,2,19+20+21, 10.**

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul mentionat si care este cuprins intre DN3, strada propusa de P.U.Z., I.C.P.O.C. Palas Constanta si pepiniera silvica PL 791. Elaborarea acestora a fost declansata de necesitatea de dezvoltare a parcelei A789 - LOT 2; loturile 3+5+6+7/1, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 3, 4+8+9+10+11+18 - lot 1, 2; lot 19+20+21, loturile 1 SI 2; parcela A789 – loturile 1,2,19+20+21, 10, cu numarul cadastral 244329.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu cuprinde parcele cu destinatia de locuinte. Reglementarile din P.U.Z. aprobat anterior nu corespund necesitatilor proprietarilor si trebuie actualizate.

Se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului; propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

### 1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

#### 1.3.1. *Cadrul legislativ*

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

#### 1.3.2. *Documentatii intocmite anterior P.U.Z.*

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanta;
- Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul de urbanism aferen aprobate prin H.C.L.M. 32/2015.

#### 1.3.3. *Sursele de informatii utilizate*

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

#### 1.3.4. *Suportul topografic al lucrarii*

S-au utilizat ca baza planul cadastral in coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. *EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT*

#### 2.1.1. *Structura functionala*

Suprafata totala a terenului studiat este de 72 705,00 mp. Aceasta este alcatuita din:

- Zona mixta continand activitati comerciale si de servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, statii de carburanti, restaurante, recreere) si echipamente publice cu regim mediu/mare de inaltime, alcatuita din portiuni din parcelele proprietate privata cu numerele cadastrale 244392 si 244329, in suprafata de 31 120 mp, adica 42,80% din totalul teritoriului studiat;

- circulatie carosabila de 11 472 mp (15,59%). Acesta se afla in proportie de 60,47% (6938 mp) pe teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si de 39,53% (4534 mp) pe domeniu public;
- spatiu verde in suprafata de 26 230 mp, adica 36,08% din totalul teritoriului studiat. Acesta se afla in proportie de 96,42% (25 290 mp) pe teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si de 3,58% (940 mp) pe domeniu public;
- circulatie pietonala, constituita din trotuarele adiacente strazilor, de 3883 mp, adica 5,53% din totalul teritoriului studiat. Acesta se afla in proportie de 74,73% (2902 mp) pe teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si de 25,27% (981 mp) pe domeniu public.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta, aprobata prin H.C.L.M. 32/2015, se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona mixta - activitati comerciale si de servicii de interes general	31 120	42,80
2.	Zona circulatie carosabila	11 472	15,78
3.	Spatiu verde	26 230	36,08
3.	Pietonal – trotuare	3 883	5,34
	TOTAL	72 705	100

De mentionat este ca aceasta hotarare nu si-a produs efectele, suprafetele destinate circulatiilor publice si spatiilor verzi nu au trecut in domeniu public si nu si-au schimbat destinatia initiala de teren agricol.

### 2.1.2. Starea cladirilor

Terenul este in totalitate liber de constructii.

Conform proceselor-verbale constatatoare, pe teritoriul aflat in studiu nu au fost executate lucrari de construire.

### 2.1.3. Potentialul economic

Terenul, in prezent destinat agriculturii, a fost inca de la aprobarea P.U.G. (1999) reglementat pentru a putea fi utilizat pentru functiuni mixte, avand in vedere pozitionarea lui fata de oras, si anume la intrarea rutiera principala, dinspre centura ocolitoare si autostrada Soarelui A2, care face legatura cu Bucuresti, restul tarii si Europei.

Datorita vizibilitatii sale de pe ambele sensuri de mers, alaturi de utilizarile care trebuie sa fie destinate publicului, devine foarte important aspectul general. Acesta impune unitate in exprimare, limbaj arhitectural si materiale de constructie moderne si de buna calitate. Marimea amplasamentelor determina capacitati de utilizare marite, care determina la randul lor diversificarea functiunilor. Acestea trebuie sa acopere toata gama destinatiilor rezervate publicului – locuinte, servicii, comert – cu exceptia celor poluante, inclusiv din punct de vedere fonic sau vizual.

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului se afla la intrarea in oras dinspre vest, centura ocolitoare a orasului, care face legatura cu Autostrada A2 a Soarelui.

Suprafata studiată are cca 710 m pe directia est-vest si 110 m pe directia nord-sud.

Destinatiile terenurilor vecine, conform documentatiilor de urbanism aprobate, sunt diverse: locuire individuala, locuire colectiva, servicii, comert, dotari de utilitate publica, unitati de productie si depozitare, spatii verzi si terenuri agricole.

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la nord – proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;
- la sud – DN 3;
- la est – proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;
- la vest – proprietati private ale persoanelor fizice si juridice.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata, cu numarul cadastral 244329:

Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	N []	E []	D(i,i+1)
37	302908.932	785824.180	9.318
36	302899.614	785824.180	1.963
35	302901.565	785823.962	1.963
34	302903.485	785823.555	1.963
33	302905.356	785822.961	1.963
32	302907.160	785822.186	1.963
31	302908.879	785821.239	1.963
30	302910.497	785820.127	1.963
29	302911.998	785818.862	1.963
28	302913.368	785817.456	1.964
27	302914.594	785815.922	1.963
26	302915.663	785814.276	1.956
25	302916.521	785812.518	1.965
24	302917.250	785810.693	1.959
23	302917.838	785808.824	1.963
22	302918.196	785806.894	2.265
21	302918.359	785804.635	17.635
20	302915.756	785787.193	25.503
19	302912.319	785761.923	302.590
288	302871.543	785462.093	4.367
287	302870.958	785457.765	1.260
286	302870.619	785456.551	1.996
285	302869.777	785454.741	1.997
284	302868.592	785453.133	1.997
283	302867.111	785451.794	1.997
282	302865.394	785450.775	1.997
281	302863.509	785450.117	1.997
280	302861.530	785449.848	57.142
279	302804.917	785457.604	5.592
304	302803.289	785462.954	5.199
305	302800.908	785467.576	5.558
306	302797.534	785471.993	7.866
307	302791.792	785477.369	1.844
308	302792.036	785479.197	67.000
309	302800.882	785545.610	30.051
310	302804.850	785575.398	166.740
311	302827.299	785740.620	55.009
312	302834.705	785795.128	29.318
313	302838.643	785824.180	60.971
36	302899.614	785824.180	9.318

Inventarul de coordonate al terenului invecinat, cu numarul cadastral 244392, supus acelorasi reglementari ca cel care a generat P.U.Z. de fata este:

Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari
	N [ ]	E [ ]	D(i, i+1)
290	302843.488	785385.701	17.531
264	302860.859	785383.339	28.967
263	302856.956	785354.636	30.133
262	302852.937	785324.772	112.346
261	302837.784	785213.453	3.187
260	302837.687	785210.267	3.180
259	302837.920	785207.096	3.180
258	302838.480	785203.966	3.179
257	302839.361	785200.911	3.180
256	302840.554	785197.963	3.179
255	302842.045	785195.155	3.180
254	302843.819	785192.516	3.179
253	302845.856	785190.075	3.180
252	302848.135	785187.857	3.179
251	302850.631	785185.888	3.180
250	302853.318	785184.187	3.179
249	302856.166	785182.774	3.180
248	302859.146	785181.663	3.180
247	302862.224	785180.866	10.083
246	302872.187	785179.316	5.128
245	302877.254	785178.527	55.541
291	302823.550	785164.361	40.117
292	302784.771	785154.086	39.804
293	302746.295	785143.891	238.597
294	302778.735	785380.272	14.423
295	302780.695	785394.561	63.415

## 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

### 2.3.1. Analiza geotehnica

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos – argila prafoasa + argila. Se anexeaza studiul geotehnic.

Conform acestuia, au fost executate doua foraje pe terenul care a generat P.U.Z. care au pus in evidenta o stratificatie a solurilor cu caracteristici de pamanturi coezive cu structuri macroporice si plasticitate medie, sensibile la umezire. Pana la adancimile de forare nu s-a intalnit apa freatica.

In consecinta, fundarile se vor face pe terenul consolidat cu un pat de duseu de cariera, alcatuit din straturi succesive compactate, cu grosimi care vor rezulta din calcul, in functie de incarcările rezultate din calculul structurilor constructiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau interventie pe constructie existenta se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

### 2.3.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

## 2.4. CIRCULATIA

### 2.4.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Principala artera de circulatie este DN 3, pe directia est vest, in prelungirea bd.I.C.Bratianu, intre Constanta si autostrada de centura, spre toate directiile. P.U.Z. aprobat a propus o retea de drumuri, preluand din P.U.Z. zona Valu lui Traian sensul giratoriu propus de acesta, care rezolva accesul la toate terenurile din zona, aflate la nord de DN3.

Suprafata carosabilului existent are imbracaminte asfaltica definitiva, iar trotuarele nu exista. Pe latura de sud, drumul este dublat de o pista de biciclete, care insa nu intra in zona de studiu. Gradul de confort al traficului rutier pe DN3 este ridicat.

Nu sunt prevazute locuri de parcare pe domeniul public.

Reteaua de strazi propuse, inclusiv trotuarele nu sunt executate, terenurile ramanand in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.

### 2.4.2. Transportul in comun

Pe DN3 circula mijloace de transport in comun care leaga municipiul Constanta de restul judetului si Bucuresti. Nu exista statii de calatori pentru acestea.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 66250 mp, adica 91,12% din suprafata studiata.

Aceasta este alcatuita din:

- zona mixta - activitati comerciale si de servicii de interes general  
31 120 mp - 46,97%
- spatiu verde  
25 290 mp - 38,17%
- suprafete carosabile  
6 938 mp - 10,47%
- suprafete pietonale

2 902 mp - 4,38%

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 6455 mp, adica 8,88% din suprafata totala a terenului.

Aceasta este alcatuita din:

- spatiu verde  
940 mp - 14,56%
- suprafete carosabile  
4 534 mp - 70,24%
- suprafete pietonale

981 mp - 15,19%

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	66 250	91,12
2.	Domeniul privat al primariei	-	-



3.	Domeniul public al primariei	6 455	8,88
	TOTAL	72 705	100

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Echiparea edilitara propusa in P.U.Z. aprobat prevede realizarea retelelor proprii de apa, canalizare menajera energie electrica si gaze naturale.

Cu traseele paralele cu DN3 este amplasata o conducta CONPET s.a. si doua conducte PETROTRANS scoase din uz, dar necasate (ca procedura contabila si de evidenta a fondurilor fixe). Acestea determina o zona de protectie in care a fost prevazuta fasia de spatiu verde paralela cu DN3.

### 2.6.1. Alimentarea cu apa

Pe amplasament exista o conducta de alimentare cu apa magistrala RAJA, cu diametrul de 400mm, de fonta, si o conducta de aductiune apa Dn600mm OL+PREMO – Valu lui Traian-Palas, ambele paralele cu DN3.

Conducta de 600mm a fost propusa spre deviere prin P.U.Z. aprobat, insa aceasta lucrare nu a fost inca executata.

### 2.6.2. Canalizarea menajera si pluviala

La sud de DN3 se afla o canalizare pluviala cu cot la 90 grade in zona sensului giratoriu.

### 2.6.3. Alimentarea cu caldura

In zona exista retea de alimentare centralizata cu caldura a R.A.D.E.T..

### 2.6.4. Alimentarea cu energie electrica

La nordul amplasamentului, inafara zonei de studiu se afla linia aeriana de 20kV.

### 2.6.5. Telecomunicatii

Pe teren nu exista retele de telecomunicatii Telekom s.a..

### 2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Inafara amplasamentului, dar in vecinatate, se mai afla conducta de gaze naturale CONGAZ, cu traseul la sud de DN3.

### 2.6.7. Sistem de irigatii

Nu exista.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidentiaza probleme legate de mediu.

Terenul fiind destinat in prezent agriculturii, nu genereaza deseuri menajere sau poluante.

Activitatile agricole care se desfasoara in prezent nu sunt producatoare de substante poluante sau de ape uzate menajere.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### 2.8.1. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

a) utilizările admise în reglementarea urbanistică în vigoare nu permit funcțiuni de locuire pentru terenurile aflate în zona cu funcțiuni mixte. Acestea trebuie corelate cu regimul de înălțime propus.

De menționat este că funcțiunile inițial permise prin P.U.G. cuprind și locuirea.

b) amplasamentul este într-o poziție care poate deveni reprezentativă pentru oraș și trebuie speculat în consecință;

c) interesele proprietarului necesită reglementarea prin P.U.Z..

### *2.8.2. Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarilor parcelelor precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților economice proprietarilor și a comunității;
- amplasarea unor construcții cu aspect reprezentativ pentru oraș;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiilor propuse;
- dotarea cu echipamente publice care să deservească populația prevăzută a utiliza zona.

Consultarea publică va evidenția solicitările cetățenilor și a proprietarilor terenurilor învecinate de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

## **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI**

### *3.1. ELEMENTE DE TEMA*

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată cerințe de funcțiuni multiple, interdependente: locuințe colective cu regim de înălțime mare și mediu, servicii pentru populație, dotări publice, spații comerciale, birouri. Necesitatea proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de față va fi posibilă și pentru detinatorii celorlalte terenuri din zona studiată.

Din categoria serviciilor pentru populație pot face parte cele manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, stații de alimentare cu carburanți la autovehicule, etc..

Din categoria dotărilor publice pot face parte cele de recreere, sport, grădinite, cluburi pentru pensionari, centre after-school, etc..

În categoria spațiilor comerciale sunt incluse magazine alimentare și nealimentare și unitățile de alimentare publică – restaurante, baruri, cluburi, cofetării, patiserii, brutării, etc..

### *3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.*

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Reglementările prevederilor P.U.G. au fost în vigoare până la data aprobării P.U.Z. prin H.C.L.M. 32/2015.

Terenul studiat se află în UTR 29, ZRCM2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de înălțime mic (maxim P+3) și regim de construire continuu și discontinuu. Aceasta prevede, ca și P.U.Z. aprobat, utilizarea terenului și pentru locuire.

Din reglementarile P.U.G. pentru ZRCM2, care au fost modificate prin P.U.Z. aprobat si care se doresc permise sunt:

- utilizari permise: institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale, comert cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc., loisir si sport in spatii acoperite, depozitare mic-gros, **locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale**, parcaje la sol si multietajate;
- indicatori urbanistici: C.U.T. maxim = 3, posibil a fi marit prin P.U.Z., conform Legii 350/2001 si avizului de oportunitate, cu maxim 20%, rezultand un **C.U.T. maxim = 3,6; prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.6;**
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC, posibil a fi marit cu 20%, avizului de oportunitate.

#### **Incadrarea in prevederile P.U.Z. aprobat prin HCLM 32/2015**

A fost elaborat pe baza HGR 525/1996 si a ramas in vigoare pana in prezent.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. mentionat modificarile aduse P.U.G. sunt:

- sunt admise toate functiunile prevazute cu exceptia locuintelor;
- P.O.T. s-a redus la 60%
- C.U.T. s-a redus la 2,5
- regimul de inaltime a crescut la P+4
- inafara de destinatie, zona verde prevazuta a ramas nereglementata, deoarece nu a fost propusa pentru trecerea in domeniul public.

Prezentul PUZ va solutiona:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT si CUT) – limite minime si maxime;
- destinatia terenurilor;
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echiparea tehnico-edilitara.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA**

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar, cu aspect reprezentativ pentru poarta de acces rutiera principala in oras;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare astfel incat sa deserveasca functiunile propuse.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a obiectivelor cu restul orasului, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat regulamentul propus.

Asa cum proprietarii terenurilor din zona doresc, pe teren se vor dezvolta in continuare functiunile propuse prin P.U.G. si P.U.Z. aprobat. Se va mentine obligatorie

conservarea suprafeței de spațiu verde în zona de protecție a conductelor paralele cu DN3.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accese corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele. Rețeaua de drumuri propusă prin P.U.Z. aprobat se va menține.

Directia de circulație principală este pe DN3, pe directă est-vest, artera de importanță majoră ale orașului, constituind poarta rutieră principală în oraș.

Accesul principal pe teren se face prin sensul giratoriu propus în urma studiului de trafic preluat din P.U.Z. Zona Valul lui Traian – DN3. Se menține și accesul existent din DN3, cu relație de dreaptă, ca acces secundar, aflat în partea de est a amplasamentului.

Accesele la obiective se vor face din strazile propuse prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 32/2015, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent strazilor acestuia se vor menține circulațiile pietonale existente de minim 1,50m lățime.

Alcatuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

#### 3.4.2. Transportul în comun

În P.U.Z. aprobat există posibilitatea amplasării unei stații de transport în comun în centrul de greutate al teritoriului studiat. Acesta, aflat la o distanță de cca 200 m, de teritoriul studiat al P.U.Z. de față, va deservi și obiectivele noi propuse.

#### 3.4.3. Parcaje și garaje

Parcarile și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta (conform avizului de oportunitate 49419/05.05.2017):

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5m.

Nu se vor amplasa parcuri la mai puțin de 5 m de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Locurile de parcare se vor prevedea în apropierea funcțiunilor pe care le deservește și se vor calcula corespunzător acestora.

#### 3.4.4. Sistematizare verticala

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, piste pentru bicicliști, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente propuse în P.U.Z. anterior.

Pe teritoriul studiat se identifică trei zone funcționale.

- ZM 1 – zonă mixtă - locuire, activități comerciale și de servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, stații de carburanți, restaurante, recreere) și echipamente publice, cu regim mediu/mare de înălțime
- spațiu verde
- circulația pietonală
- circulația carosabilă.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Suprafața ocupată	
		Mp	%
1.	ZM 1 – zonă mixtă	49 806	68,50
2.	Spațiu verde	7 544	10,38
3.	Circulație pietonală	3 883	5,34
4.	Circulație carosabilă	11 472	15,78
	TOTAL	72 705	100.00

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat ZM 1 bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Suprafața ocupată	
		Mp	%
1.	Zonă edificabilă	31 120	62,48
2.	Spațiu verde	18 686	37,52
	TOTAL	49 806	100.00

Suprafața totală de spațiu verde rezultată este de 26 230 mp.

Suprafața carosabilă totală este de 11 472 mp.

Suprafața pietonală totală este de 3 883 mp.

Suprafața edificabilă este de 31 120 mp.

De menționat este că P.O.T. se calculează luând în considerare și consolele peste spațiile verzi și circulații.

#### 3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de destinatia terenurilor.

Corespunzator acestuia s-a stabilit regimul maxim de inaltime P+12, cu subsoluri sau demisol si/sau mansarda. Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 50 metri de la cota terenului amenajat.

### **3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor**

Regimul de aliniere al constructiilor este la limita edificabilului, marcat pe plansa de reglementari, si indica limita maxima admisibila de construire catre aliniamentul terenurilor.

Retragerea constructiilor fata de limita proprietatii spre DN3 este la limita spatiului verde de protectie a conductelor, propus in P.U.Z. anterior. Este permisa dispunerea pe aliniament sau o distanta mai mica in cazul strazilor perimetrare propuse.

### **3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata construita, ocupata la sol a cladirii, calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si suprafata terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita totala ocupata la sol se raporteaza la suprafata parcelei initiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat. Se ia in considerare suprafata desfasurata calculata conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Acesta se aplica de asemenea fiecărei parcele in parte. In cazul dezmembrarilor efectuate ulterior construirii, suprafata construita desfasurata a tuturor constructiilor, mentinute si propuse, se raporteaza la suprafata a parcelei initiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari. Conform Legii 350/2001 si avizului de oportunitate, se vor stabili cresteri ale indicatorilor urbanistici cu maximum 20%. Se propun:

POT maxim = 70%

CUT maxim = 3,6

Regimul de inaltime propus se aliniaza existentului si dorintei de dezvoltarea a initiatorului P.U.Z. si a cetetenilor din zona.

### **3.5.5. Zone protejate. Interventii permise**

Pe terenul studiat nu se evidentiaza zone sau obiecte protejate naturale, istorice sau de arhitectura.

La limita sudica a amplasamentului se afla o zona de protectie a conductelor CONPET, paralele cu DN3, care va fi inafara perimetrului edificabil. Aceasta va consta in spatiu verde, alei pietonale, piste de biciclisti, amenajari sportive exterioare, alei ocazional carosabile.

## **3.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **3.6.1. Alimentare cu apa**

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se vor executa bransamente la reseaua publica. Acestea se vor executa pe baza autorizarii si avizului R.A.J.A., din conducta magistrala de apa Dn400mmF. Conducta de aductiune de apa Dn600mmOL+PREMO se va devia in domeniul public.

### **3.6.2. Canalizarea**

Pana la darea in functiune a obiectivelor, se va extinde reseaua R.A.J.A. astfel incat sa deserveasca toate obiectivele propuse. Apele uzate menajere se vor pompa in caminul de vizitare 15841 existent pe colectorul menajer Dn300mm B, la intersectia bd.I.C.Bratianu cu str. Matei Milo.

Apele pluviale din incinte se vor dirija partial catre suprafetele inierbate, si partial catre conducta pluviala existenta la sudul DN3. Se va analiza posibilitatea evacuarii acestor ape dincolo de triajul CF.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrica**

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de retele electrice. Pentru racordarea la energia electrica sunt necesare lucrari de bransament la retelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat si avizat, conform legii. Se pot folosi si surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, etc.). Racordarea se poate face la reseaua existenta in nordul teritoriului studiat, LEA 20kV.

### **3.6.4. Telecomunicatii**

Se vor executa bransamente la retelele publice de telefonie fixa la cererea investitorilor si se vor folosi retelele de telefonie mobila.

### **3.6.5. Sistemul de irigatii**

Nu este cazul.

### **3.6.6. Gospodarie comunală**

Deseurile menajere se vor colecta in incinta proprietatii in pubele, pe sortimente de deseuri.

Platformele de deseuri ale locuintelor colective se vor amplasa la cel putin 10m de locuinte si vor fi imprejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzator, iar pentru locuintele colective va fi cuplate cu dispozitive de batut covoare.

### **3.6.7. Spatii de joaca pentru copii**

Se vor amplasa in incinta proprietatii, in cadrul spatiilor verzi si se vor echipa cu mobilier specific agrementat si realizat conform normativelor in vigoare, astfel incat sa fie evitate accidentele.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Se vor respecta conditiile avizului Agentiei Nationale de Mediu. Se va avea in vedere:

- diminuarea pana la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsari, etc..
- epurarea si preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlata a deseurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin si nstituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistica si reabilitarea urbana;
- valorificarea potentialului economic;
- eliminarea disfunctionalitatilor cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

## **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

### 3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Destinatia terenurilor include si obiective de utilitate publica. Acestea vor fi in regim privat si se vor amplasa astfel incat sa raspunda cerintelor utilizatorilor si vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotari de sanatate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotari de invatamant: after school, gradinite, centre de invatamant alternativ, etc.;
- dotari de asistenta sociala: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, varstnicilor, etc.

### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei.

Domeniul public, in suprafata totala existenta de 6455mp, cuprinde DN3, spatiul verde si pietonalul adiacenta acestuia.

Nu exista pe teren suprafete aflate in domeniul privat al primariei.

Suprafata aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 66250mp si este compusa din suprafete construibile, spatii verzi, carosabil si pietonal.

### 3.8.3. Circulatia terenurilor

Vor trece din proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in domeniu public suprafetele destinate spatiilor verzi publice si o parte a circulatiilor carosabile si pietonale de acces la obiective, propuse si prin P.U.Z. anterior.

## IV. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General Municipiului Constanta;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Avand in vedere reglementarile propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date reglementate.

In cazul dezmembrarilor in mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurandu-se accesul carosabil si pietonal pe parcela.

In cazul in care nu exista acces carosabil direct dintr-o circulatie publica existenta sau propusa pe parcela, aceasta va face obiectul unei documentatii de urbanism care sa rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privata si a celor utilitare.

Intocmit,  
arh. Ignis Duvagi