



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

- preliminar -

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. în temeiul deciziei civile nr. 622/ca/19.09.2016 pentru modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru zona delimitată de str. Prelungirea Ion Rațiu, plajă și aleile carosabile din fața blocurilor PA6A, PA4, PA3 și PA2**
- Proiectant general: s.c. All Arhitectura s.r.l. Constanța
- Beneficiar: Mihai Valentin Florin
- Data elaborării: octombrie 2017
- Suprafața terenului studiat: 27 320 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 500,00 mp
- Finanțarea obiectivului: beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul din fonduri proprii.

## 1.2. *OBIECTUL LUCRĂRII*

Prezenta documentație are ca obiect Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism pentru terenurile cu următoarele numere cadastrale: 203185, 216483, 205798, 232695, 233254, 216574, 227095, 201523, 234799, 233253, 201510, precum și pentru terenurile necadastrate aflate în interiorul zonei de studiu, al cărei contur este definit prin punctele topografice cu coordonatele din tabelul de la capitolul 2.2.

Planul urbanistic zonal de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenurile menționate, care sunt cuprinse între plajă, strada Prelungirea Ion Rațiu și aleile carosabile din fața blocurilor PA6A, PA4, PA3 și PA2.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale și de circulație din zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu cuprinde parcele cu destinația de locuințe. Reglementările din planurile urbanistice aprobate anterior nu sunt aplicabile situației existente și trebuiesc actualizate.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele locuitorilor din zonă și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- reglementarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului; propunerea, pe cât posibil a unor spații verzi amenajate;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

## 1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

### 1.3.1. *Cadrul legislativ*

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- O.U.G. 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere.

### *1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.*

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Plan Urbanistic de Detaliu „Imobil 2S+P+18E – locuințe și restaurant”, aprobat prin H.C.L.M. 100/2005;
- Plan Urbanistic Zonal „Zona de coastă a Mării Negre – creșterea atractivității turistice a falezii Tomis – Mamaia”, aprobat prin H.C.L.M. 292/2005;
- Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință S+P+1-2E”, aprobat prin H.C.L.M. 326/2006;
- Plan Urbanistic de Detaliu „Construire locuință S+P+1-2E ”, aprobat prin H.C.L.M. 327/2006.

### *1.3.3. Sursele de informații utilizate*

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare de teren.

### *1.3.4. Suportul topografic al lucrării*

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de ing. Mircea Cismerean, prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal de recepție nr. 2090/2017.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

#### 2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de **27320** mp. Aceasta este alcătuită din:

- locuințe colective medii (P+3-4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, care cuprinde și construcții aferente echipării tehnico-edilitare, garaje; această zonă are suprafața de 1828 mp, adică **6,7%** din totalul teritoriului studiat;
- zonă de locuințe individuale izolate sau cuplate, amenajări aferente locuințelor, precum: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri; această zonă are suprafața de 861 mp, adică **3,2%** din totalul teritoriului studiat;
- zona de circulații carosabile de 4002 mp (**14,7%**); acestea constau în alei carosabile, care deservește clădirile cu locuințe colective;
- zona de spații verzi amenajate în suprafața de 6349 mp, adică **23,2%** din totalul teritoriului studiat, care completează zona de locuințe colective;
- zona de circulație pietonală, constituită din trotuarele perimetrare blocurilor, cele adiacente aleilor carosabile și cele de acces, de 1533 mp, adică **5,6%** din totalul teritoriului studiat;
- zona de parcuri aferente locuințelor colective, în suprafață de 1259 mp, reprezentând **4,6%** din suprafața teritoriului studiat.

Restul terenului este liber, neconstruit sau neamenajat, în proprietate publică sau privată și constituie un procent de **42%** din total.

Din punctul de vedere al zonificării, situația existentă a zonelor de reglementare, aprobate prin H.C.L.M. 653/1999 (P.U.G.), H.C.L.M. 327/2015 (prelungire valabilitate P.U.G.), H.C.L.M. 100/2005 (P.U.D.), H.C.L.M. 292/2005 (P.U.Z.), H.C.L.M. 326/2006 (P.U.D.), H.C.L.M. 327/2006 (P.U.D.), se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone de reglementare	mp	%
1.	ZRL 3 – subzona locuintelor individuale și colective mici P+1 – P+3 existente și propuse	261	0.95
2.	ZRL 4 – subzona locuintelor colective medii P+3-4 din ansambluri preponderent rezidentiale	12192	44.63
3.	Zona reglementata prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. 100/2005	2952	10.81
4.	Zona reglementata prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. 327/2006	301	1.10
5.	Zona reglementata prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. 326/2006	301	01.10.18
6.	Zona reglementata prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. 292/2005	3491	12.78
7.	ZRV 1a – spatii verzi cu acces nelimitat, parcuri, grădini publice, scuaruri, fasii plantate	3432	12.56
8.	Teren nereglementat care a generat P.U.Z.	500	1.83
9.	Circulatii carosabile și pietonale situate iinafara zonelor de reglementare	3890	14.24
	TOTAL	27320	100.00

Din punctul de vedere al zonelor funcționale, situația existentă este următoarea:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Locuinte colective existente	1828	6.69
2.	Locuinte individuale și curti eferente existente	608	2.22
3.	Pietonale, trotuare	1543	5.65
4.	Circulatii carosabile	4002	14.65
5.	Parcari	1235	4.52
6.	Spatii verzi	7889	28.87
7.	Teren liber, neconstruit	10215	37.39
	TOTAL	27320	100.00

### 2.1.2. Starea clădirilor

Pe terenul studiat se află 7 construcții rezidențiale și un grup de garaje. Dintre cele rezidențiale, 4 sunt blocuri de locuințe colective, cu 5 sau 8 niveluri, fără spații comerciale la parter, construite în anii `80. Structura lor de rezistență este constituită din cadre și planșee de beton armat. Sunt în stare fizică bună, doar aspectul fiind afectat de placările locale cu polistiren și aplicarea de finisaj în mod neunitar.

Celelalte 3 clădiri rezidențiale sunt locuințe individuale, construite în perioada 2005-2010, aflate în stare foarte bună.

Grupul de garaje este în stare mai rea.

### *2.1.3. Potențialul economic*

Terenul studiat, în prezent în mare parte neconstruit și neamenajat, este o pierdere economică prin neutilizare, poziția sa aproape de malul mării făcând pierderea și mai mare. Construirea pe loturile private, amenajarea spațiilor verzi, a circulațiilor publice, relaționarea acestora cu viitoarea șosea de coastă, și cu plaja, toate vor face ca zona să fie funcțională și atractivă, iar amplasarea unor dotări publice va contribui la creșterea potențialului său economic.

Datorită vizibilității sale de pe plajă, alături de utilizările care trebuie să fie destinate publicului, devine foarte important aspectul general. Acesta impune unitate în exprimare, limbaj arhitectural și materiale de construcție moderne și de bună calitate. Mărimea amplasamentelor determină capacități de utilizare care determină, la randul lor, diversificarea funcțiunilor. Acestea trebuie să acopere o gamă largă de destinații rezervate publicului – locuințe, servicii, comerț – cu excepția celor poluante, inclusiv din punct de vedere fonc sau vizual.

### *2.1.4. Disfuncționalități*

Pe terenul studiat și în vecinătate s-au remarcat o serie de disfuncționalități, care afectează întreaga zonă. Cea mai importantă este absența unor drumuri amenajate de acces la câteva din terenurile aflate în proprietate privată. Există niște trasee provizorii, dar acestea nu se raportează corect la terenuri. Unul din acestea este străbătuit pe diagonală de drum public provizoriu, care coboară spre plajă.

Altă disfuncție este creată de imposibilitatea accesului pentru persoanele cu deficiențe locomotorii la unele blocuri, din cauza pachetelor de trepte de pe traseul aleilor pietonale de acces și lipsei altor variante.

În nordul zonei studiate, atât intersecția cât și drumurile sunt neamenajate, unul din ele fiind trasat printr-un plan de lotizare incorect, având lățimea de cca. 3,50 m.

În sud, aleea carosabilă existentă se îngustează până la o lățime de cca. 4,30m, ceea ce constituie un punct de blocaj în perioadele de vârf de trafic și la trecerea autospecialelor.

Din punctul de vedere al reglementărilor de urbanism aprobate, disfuncția majoră o constituie stabilirea traseului drumului de legătură între strada Ion Rațiu și drumul

de acces pe faleză reglementat prin P.U.Z. aprobat în 2005 peste un teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului se află în cartierul Faleză Nord al Municipiului Constanța, aproape de țărmul Mării Negre, în capătul străzii Ion Rațiu.

Suprafața studiată are cca. 180 m lungime pe direcția est-vest și 215 m lungime pe direcția nord-sud.

Destinațiile terenurilor vecine, conform documentațiilor de urbanism aprobate, sunt: locuințe individuale, locuințe colective medii, spații plantate publice.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord – strada Prelungirea Ion Rațiu, proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- la sud – alee carosabilă, domeniu public, spațiu verde aferent blocurilor PA2, BM4;
- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, plaja;
- la vest – alee carosabilă, domeniu public, spațiu verde aferent blocurilor PA5, PA6.

Inventarul de coordonate al terenului studiat este:

## 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

### 2.3.1. Analiza geotehnică

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	306371.885	792195.890
2	306334.846	792290.339
3	306261.092	792276.786
4	306162.349	792265.297
5	306156.044	792197.757
6	306183.919	792152.393
7	306206.022	792098.862
8	306273.600	792097.870
9	306260.449	792131.177
10	306289.142	792142.974
11	306286.504	792149.306
12	306354.689	792180.395

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Se anexează analiza geotehnică.

Conform acestuia, a fost executat un foraj pe terenul care a generat P.U.Z., care a pus în evidență prezența unui strat superior de argilă cafenie – roșcată de cca. 2,00 m grosime, dedesuptul căruia s-a întâlnit argila galbenă – verzuie, până la adâncimea de 10,00 m. Stratul de fundament (calcarul sarmatic) s-a întâlnit în zonă la cca. 30 m adâncime. Apa freatică a fost depistată la adâncimea de 4,80 m.

În concluzie, fundările se recomandă a se face pe coloane de beton armat, de cca. 10-15 m înălțime, încastrate în stratul de argilă galbenă – verzuie. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

### 2.3.2. *Condiții climatologice*

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre, cu vară caldă secetoasă, toamnă scurtă, primavară lungă, cu trecerea bruscă de la primavară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

## 2.4. *CIRCULAȚIA*

### 2.4.1. *Circulația rutieră*

Pe teritoriul studiat, circulația rutieră se desfășoară în mod organizat pe străzi de categoria a IV-a și pe alei carosabile, iar neorganizat, pe drumuri provizorii și apărute în mod spontan, fără să țină cont de tipul de proprietate asupra terenurilor străbătute. Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile din zona terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Principalele artere de circulație din vecinătate sunt: strada Unirii pe direcția nord - sud și strada Ion Rațiu, pe direcția est – vest.

Ansamblul de locuințe colective existent în zona studiată este deservit de alei carosabile de 3,50 sau 4,50 m lățime, care au îmbrăcăminte asfaltică definitivă și trotuare de 1,00 m lățime. Pe alocuri sunt prevăzute locuri de parcare pe domeniul public.

Drumurile provizorii, neamenajate, sunt de pământ sau pietruite. Cel pietruit a apărut pe teren viran, pentru transportul materialelor minerale grele folosite în amenajarea plajei și digurilor, având profil longitudinal înclinat. În sezonul estival deservește unitățile de alimentație publică de pe plajă. Drumul de pământ este aproximativ orizontal,



nedelimitat, și străbate zona studiată de la nord la sud, unind două alei carosabile asfaltate. Este mărginit în timpul verii de parcaje spontane, neamenajate, care deservesc plaja, apărute pe terenul viran.

Drumul prevăzut prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 292/2005 nu este finalizat până la ora actuală.

#### 2.4.2. Transportul în comun

Pe terenul studiat nu sunt trasee de transport în comun. Cele mai apropiate sunt la distanță de 200 - 300 m, la intersecția dintre străzile Unirii și Ion Rațiu, respectiv 600 m la Bd. Mamaia.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de **7541 mp**, adică **27,6%** din suprafața studiată.

Aceasta este alcătuită din zonă de locuințe și terenuri nereglementate.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de **16202 mp**, adică **59,3%** din suprafața totală a terenului.

Aceasta este alcătuită din: spațiu verde, suprafețe carosabile, suprafețe pietonale și parcări amenajate.

Suprafața de teren care constituie domeniul privat al primăriei este de **3577 mp**, adică **13,1%** din suprafața totală a terenului și este constituită din teren nereglementat.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	7541	27,6
2.	Domeniul privat al primăriei	3577	13,1
3.	Domeniul public al primăriei	16202	59,3
	TOTAL	27320	100

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasament există conductele de distribuție a apei DN 110 mm PEHD, Dn 125 mm PEHD și 150 mm OL, la care sunt bransate clădirile existente.

### 2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Prin centrul terenului studiat, paralele cu faleza, trec colectoarele menajere Dn 400 mm AZB și Dn 300 AZB și cele pluviale Dn 600 mm PREMO, Dn 400 mm AZB și DN 300 AZB, la ele fiind racordate imobilele existente.

### 2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zonă există rețea de alimentare centralizată cu caldură a R.A.D.E.T., la care sunt bransate blocurile de locuințe colective existente pe amplasament.

### 2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

La vestul amplasamentului, în zona de studiu, se află linii aeriene, iar în sud și nord, sunt și linii îngropate de alimentare a imobilelor existente cu energie electrică.

### 2.6.5. Telecomunicații

În partea de vest a terenului studiat există rețele de telecomunicații Telekom, la care sunt conectate blocurile de locuințe existente.

### 2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele de locuințe colective și locuințele individuale din vestul și sudul terenului sunt alimentate cu gaz din rețeaua Distrigaz Sud.

### 2.6.7. Sistem de irigații

Nu există.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme legate de mediu care se evidențiază sunt cele derivate din lipsa amenajării de circulații auto și pietonale și de spații verzi: zgomot, praf ridicat și purtat de curenții de aer, noroi introdus în carosabilul amenajat, acumulări de deșeuri. De asemenea, faleza fiind nesistemată, este la ora actuală instabilă și supusă ruperilor și alunecărilor de teren, constituind un pericol pentru utilizatorii drumurilor provizorii.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

### 2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) mare parte din teren este în zonă de reglementare a spațiilor plantate, dar acestea sunt neamenajate ca atare, ci lăsate ca terenuri virane; acestea trebuiesc amenajate ca parcuri, grădini publice de cartier sau fâșii plantate, ținând cont de diferențele de nivel ale falezei și facilitând legătura dintre cartier și plajă;
- b) circulațiile carosabile și cele pietonale nu deserveșc mulțumitor imobilele existente, iar locurile de parcare de reședință sunt insuficiente;
- 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 ale proprietarilor și ale comunității;
- amplasarea unor construcții cu aspect reprezentativ pentru oraș;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse;
- dotarea cu echipamente publice care să deservească populația prevăzută a utiliza zona.

Consultarea publica va evidenția solicitările cetățenilor și ale 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 TEMĂ*

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. Acestea vor fi asigurate atât pe terenul care a declanșat prezentul P.U.Z., cât și pe terenurile din vecinătate, astfel încât să se creeze un ansamblu armonios și estetic și funcțional.

Din categoria serviciilor pentru populație pot face parte cele bancare, manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, etc..

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

În categoria spațiilor comerciale sunt incluse magazine alimentare și nealimentare și unitățile de alimentație publică – restaurante, baruri, 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 modificate pe unele parcele prin P.U.D., aprobate prin H.C.L.M. 100/2005, 326/2006 și 327/2006, iar P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M 292/2005 nu modifică prescripțiile P.U.G. pe zonele de reglementare

Terenul studiat se află în UTR 3c și este constituit din subzone de reglementare **ZRL4, ZRL3 și ZRV1a**.

3.2.1. **ZRL4** – zona locuințelor colective medii (P + 3, 4) sau medii și înalte (P+3 - P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

##### *Generalități: caracterul zonei*

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze Planuri urbanistice zonale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

*Utilizări admise:*

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

*Utilizări admise cu condiționări:*

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
  - utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
  - se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de P.U.Z. și regulamente aferente aprobate.

*Utilizări interzise:*

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata, sau de mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la *utilizări admise cu condiționări*;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către C.L.M.C. o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării R.L.U.M.C.) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

*Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- prin P.U.Z. se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;
- pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim **150** mp/apartament.

*Amplasarea clădirilor față de aliniament – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria a III-a și **6.0** metri pe străzi de categoria a II-a și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar, clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;
- în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- 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 **4.00** m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât  $H_{\text{maxim}}$  admisibil, astfel încât cornișa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornișei ultimului etaj de pe aliniament.

*Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mică de **5.0** metri;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural, în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997, etc.);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de **10.0** metri;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.0** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii; în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **5.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

*Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.



*Circulații și accesuri – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesurile carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin P.U.D.;
- se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

*Staționarea autovehiculelor – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a R.G.U. – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spații de garare/parcare comune mai multor clădiri se va face conform P.U.Z.; va fi încurajată amenajarea de spații de parcare/garare subterane acolo unde terenul permite.

*Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- $H_{\text{maxim}}$  admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea P.U.Z. sau pe baza unui P.U.D..

*Aspectul exterior al clădirilor – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- 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;
- acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin P.U.D..

*Condiții de echipare edilitară – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- 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.

*Spații libere și spații plantate – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și construcțiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

*Împrejmuiri – conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:*

- 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, transparentă, etc.;

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejuririlor se va face prin P.U.D..

*Procent maxim de ocupare a terenului:*

- $POT_{\text{maxim}} = 30\%$ ;
- 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.

*Coeficient maxim de utilizare a terenului:*

- $CUT_{\text{maxim}} = 1,5$ ;
- suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la subcapitolul anterior nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.

### 3.2.2. **ZRL3** – zona locuințelor individuale și colective mici, existente și propuse;

*Utilizări admise:*

- locuințe individuale izolate și cuplate;
- locuințe colective cu maxim 8 apartamente la scară;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.

*Utilizări admise cu condiționări:*

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 mp;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;

- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

*Utilizări interzise:*

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros și depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.2.3. **ZRV1a** - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice.

Pentru această subzonă de reglementare, realizarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza de P.U.Z. cu regulament aferent, prin care se vor stabili: condițiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantații și modalitățile de întreținere a acestora, etapizarea realizării spațiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale și conformarea elementelor cu caracter decorativ.

*Utilizări admise* – doar funcțiuni de spațiu plantat public, constând în:

- spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60 mp.

*Utilizări admise cu condiționări* – orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

#### *Utilizări interzise*

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

### 3.3. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. APROBAT PRIN HCLM 292/2005

Planul urbanistic zonal «**ZONA DE COASTĂ MĂRII NEGRE - ETAPA I - CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII TURISTICE A FALEZEI TOMIS – MAMAIA**» prevede realizarea drumului de acces pe faleză, între Portul Tomis și stațiunea Mamaia, cu scopul de a lega cele două obiective printr-o variantă care să nu traverseze centrul orașului, decongestionând traficul de pe bd. Mamaia, și de a proteja faleza, aflată în stare de degradare.

Prezentul P.U.Z. ține cont de traseul drumului principal, reglementat de P.U.Z. amintit, în vigoare, dar nu și de unul din drumurile laterale, de legătură cu orașul, care a fost trasat fără să țină cont de proprietățile existente.

Teritoriul studiat de prezentul P.U.Z. nu permite rezolvarea problemei legăturii drumului de coastă cu orașul în zona Ion Rațiu, din motivul că diferența de nivel de cca. 10 m dintre cota străzii pietruite în continuarea Prelungirii Ion Rațiu și cota terenului natural actual în zona unde ar trebui să apară drumul de coastă nu poate fi acoperită de lungimea de cca. 40 m aflați în linie directă, măsurați pe orizontală; legătura trebuie făcută cu o porțiune înclinată, cu lungimea de cca. 140 m (declivitate longitudinală de 7% pentru viteza de rulare de 40-50km/h, conform STAS 863-85), care nu se poate asigura pe terenul studiat.

*3.4. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.D. APROBAT PRIN HCLM 100/2005 - Imobil 2S+P+18E – locuințe și restaurant*

Prezentul P.U.Z. vor clarifica reglementarile existente.

*3.5. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.D. APROBAT PRIN HCLM 326/2005 - Construire locuință S+P+1-2E*

Prezentul P.U.Z. nu modifică reglementările acestuia.

*3.6. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.D. APROBAT PRIN HCLM 327/2005 - Construire locuință S+P+1-2E*

Prezentul P.U.Z. nu modifică reglementările acestuia.

*3.7. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ*

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar, cu aspect reprezentativ pentru zona plajei;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare astfel încât să deservească funcțiunile propuse.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum proprietarii terenurilor din zonă doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare funcțiunile propuse prin P.U.G. și P.U.Z. aprobate. Se va menține obligatorie conservarea suprafeței de spațiu verde în zona din vecinătatea coastei.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Legătura de circulație principală este pe strada Ion Rațiu, pe direcția est-vest, arteră de importanță majoră a orașului, constituind legătură între cartiere. Legătura secundară este strada Unirii, către care duc majoritatea aleilor carosabile de pe teritoriul studiat.

Pentru terenul care a generat prezentul P.U.Z., dar nu numai, se propune o stradă nouă, în prelungirea uneia existente, care va fi legată de strada Unirii prin alei carosabile existente ce sunt propuse spre lărgire și transformare în străzi. Acest lucru este necesar și urmare a traficului auto crescut în cartier în ultimii ani, la care se va adăuga cel generat de investițiile noi din amplasamentul studiat.

Accesurile la obiective se vor face din străzile propuse prin P.U.Z. prezent și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 292/2005, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Trotuarele acestora vor fi de minim 1,50m lățime.

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

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 străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

#### 3.4.2. Transportul în comun

Nu se prevede traseu nou de transport în comun pe terenul studiat.

#### 3.4.3. Parcaje și garaje

Parcărilor și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități, fără afectarea domeniului public sau a proprietăților învecinate. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- 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;
- Ordinul 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 verticală**

Diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate și deschiderea spre mare au condus la propunerea creării unor legături pietonale, eventual mecanizate, între cotele superioară și inferioară ale falezii în mai multe locuri, pentru a facilita accesul locuitorilor pe plajă.

Se vor lua o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile existente și propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive, construcții izolate care să nu creeze fronturi continue de lungime mare, astfel încât să obtureze vederea spre mare de care dispun clădirile existente;
- 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 estetică și eficiență economică.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial**

S-a urmărit trasarea circulațiilor carosabile și pietonale, amplasarea obiectivelor principale pe terenuri, cu respectarea regimului de proprietate și propunerilor din P.U.Z. anterior.

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone de reglementare:



Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%	
1.	ZRL 3 – subzona locuintelor individuale și colective mici P+1-P+3 existente și propuse	53	0.19	
2.	ZRL 4 – subzona locuintelor colective medii P+3-4 din ansambluri preponderent rezidentiale	211	0.77	
3.	ZRL 4a – zona locuintelor colective medii P+3-4, spatii verzi și funcțiuni complementare	1133	4.15	
4.	ZRL 4b – zona locuintelor colective medii P+3-4, garaj public, spatii verzi parcuri și funcțiuni complementare	6325	23.15	
5.	ZM 1 – Zona mixta P+8 – locuinte servicii, turism, birouri, comerț, alimentație publică, sănătate, divertisment	500	1.83	
6.	ZM 2 – Zona mixta P+20 – locuinte servicii, turism, birouri, comerț, alimentație publică, sănătate, divertisment	2952	10.81	
7.	Zona reglementată de P.U.D. - H.C.L. 327/2006	301	1.10	
8.	Zona reglementată de P.U.D. - H.C.L. 326/2006	301	1.10	
9.	Circulații publice	9411	34,45	
10.	ZRV 1a – spatii verzi	452	1,65	
11.	Teren care își menține reglementările din P.U.G. Până se clarifică situația juridică referitoare la O.U.G. 195/2005 și Legea 24/2007, din care:	Teritoriu reglementat de P.U.G. ca ZRV 1a	2980	10,91
		Teritoriu reglementat de P.U.G. ca circulații	2701	9,89
	TOTAL	27320	100.00	

Din punctul de vedere al utilizării terenurilor se propune următoarea zonificare:

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața ocupată	
		mp	%
1.	Locuinte colective	53	0.19
2.	Locuinte individuale și curți aferente	608	2.22
3.	Funcțiuni mixte: locuinte colective, echipamente publice, sanatare, turism, comerț, alimentație publică	3452	12.63
4.	Parcuri	1035	3.79

5.	Carosabil	2963	10.85
6.	Pietonale, trotuare	3396	12.43
7.	Spatii verzi	8137	29.78
8.	Terenuri partial reglementate ca spatii verzi ZRV 1a si partial nereglementate	7676	28.10
	TOTAL	27320,0	100,00

Pentru zonele de reglementare ZRL4, ZRL3, ZRV 1a si terenurile reglementate prin P.U.D. aprobate in 2006 se mențin reglementările stabilite prin P.U.G., respectiv P.U.D. aprobate anterior.

Prezentul P.U.Z. reglementează zona mixta **ZM 1**, iar zonele de reglementare **ZM 2**, **ZRL 4a** si **ZRL 4b** vor beneficia de clarificari si modificari ale prescriptiilor existente.

### 3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor, astfel:

ZM1 – P+8

ZM 2 – P+20

ZRL 4a si b - P+7

### 3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor este marcat pe planșa de reglementări, și indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

### 3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol de cladiri, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și suprafața terenului aferent. Acesta se aplică fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită ocupată la sol de toate construcțiile de pe parcela inițială se raportează la suprafața acesteia.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfasurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața

desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică, de asemenea, fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor menținute și propuse pe parcela inițială se raportează la suprafața a parcelei initiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări. Conform Legii 350/2001 și avizului de oportunitate, se vor stabili creșteri ale indicatorilor urbanistici cu maximum 20%. Se propun:

ZM 1 - POT maxim = 70%; CUT maxim = 4

ZM 2, ZRL 4 a și b – se mențin

### 3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se evidențiază zone sau obiecte protejate naturale, istorice sau de arhitectură. În apropiere este situat situl Natura 2000 ROSPA 0076 Marea Neagră, înspre est.

## 3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### 3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A., din conductele existente Dn 110 mm PEHD, Dn 125 mm PEHD, Dn 150 mm OL sau din extinderi ale acestora.

### 3.6.2. Canalizarea

Până la darea în funcțiune a obiectivelor, se va extinde rețeaua R.A.J.A. astfel încât să deservească toate obiectivele propuse. Apele uzate menajere evacuate de pe terenurile aflate în partea estică, cu ieșire la drumul proiectat aflat la cota inferioară a falezei, se vor pompa în unul dintre căminele existente pe colectorul menajer Dn 400mm situat la cota superioară a falezei.

Apele pluviale din incinte se vor dirija parțial către suprafețele înierbate, și parțial către rețeaua municipală de canalizare pluvială existentă sau extinsă. Se va analiza posibilitatea captării și reutilizării acestora pentru irigații sau în alte scopuri.

Conductele care străbat terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice se vor devia pe domeniul public.

### *3.6.3. Alimentarea cu energie electrică*

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea deținătorilor de rețele electrice. Pentru accesul la energie electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, etc.).

### *3.6.4. Telecomunicații*

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

### *3.6.5. Sistemul de irigații*

Se va propune un sistem public de irigații pentru spațiile verzi amenajate aflate în domeniul public, care poate utiliza apele pluviale captate, sau apa din rețeaua municipală.

### *3.6.6. Gospodărire comunală*

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

Platformele de deșeuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 m distanță de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective vor fi cuplate cu dispozitive de bătut covoare.

### *3.6.7. Spații de joacă pentru copii*

Se vor amplasa în incinta proprietății, în cadrul spațiilor verzi, și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se va avea în vedere:

- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;

- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

### 3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

#### 3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- dotări de turism.

#### 3.8.2. *Tipul de proprietate a terenurilor*

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, domeniu privat al primăriei și domeniu public al primăriei.

După informațiile de care dispunem la ora actuală, nu se cunoaște situația juridică exactă a tuturor terenurilor din zona studiată. Se cunoaște situația unora din parcele, însumând 11118 mp din cei 27320 mp (40,7% din terenul studiat), ca fiind proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. De asemenea, se cunoaște proprietatea publică asupra aleilor carosabile și pietonale amenajate și a unora din suprafețele de spațiu verde amenajat din zona de reglementare a locuințelor colective mici și medii.

#### 3.8.3. *Circulația terenurilor*

În stadiul actual, cu informațiile de care dispunem, nu se vor face transferuri de proprietate între domeniul public și cel privat ale primăriei, și nu se vor modifica topometric proprietățile existente ale persoanelor fizice sau juridice.

#### IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Având în vedere reglementările propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date reglementate.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele, se va elabora P.U.Z., conform legii, asigurându-se accesul carosabil și pietonal pe parcele.

În cazul în care nu exista acces carosabil pe parcela direct dintr-o circulație publică existentă sau propusă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,  
arh. Narcis Gelal