

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI ȘI STR. STEFAN MIHAILEANU - CONSTANȚA

MEMORIU TEHNIC

FAZA: NOTIFICARE MEDIU

Proiect nr. 01/2015

Initiator: EPURE ELENA

Elaborator: Arh. ALINTA ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: **S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.**

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. ALINTA GABRIELA ISACOV , RUR-D,E

CONSTANTA –2016

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

A. DATE GENERALE

A.1. AMPLASAMENT OBIECTIV

- Denumirea P.U.Z. : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. CALARASI , STR. MIHAI VITEAZUL, STR. CALUGARENI SI STR. STEFAN MIHAILEANU**, In Mun. Constanta, Jud. Constanta
- Amplasament:
 - a. Zona studiată în P.U.Z. în care se află terenul pe care urmează a fi amplasată investiția care a generat inițierea P.U.Z. având o suprafață de 0,8327 ha (din care suprafața cvartal studiat = 7063 mp, conf. Planului topografic), este situată în intravilanul mun. Constanța și este cuprinsă în perimetrul delimitat de STRAZILE CALARASI, MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU.
 - b. Terenul pe care urmează a fi amplasată investiția care a generat inițierea P.U.Z., este amplasat în acest perimetru, pe str. Călărași la nr. 59, pe latura sudică a strazii, este în suprafață totală de 280 mp conform acte de proprietate și conform măsurători cadastrale, este proprietate privată a d-nei EPURE ELENA conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 432/14.03.2013 ⁽¹⁾ (cumpărat de la Dica Corneliu și Dica Camelia-Ioana) și are nr. cadastral 211350 fiind înscris în CF nr. 211350 a mun. Constanța prin încheierea nr. 367/1999 dată de BCPI Constanța.
Terenul este liber de construcții.
 - c. Vecinătăți :
Terenul studiat în PUZ, se afla între STRAZILE CALARASI , MIHAI VITEAZUL, CALUGARENI ȘI STEFAN MIHAILEANU și se învecinează cu zone de tip ZRL2a, ZRL2b, ZRE1, ZRF.
Vecinătățile terenului pe care se propune a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.sunt: La nord-vest – strada Calarasi, la nord-est – proprietate privată fam. Saca, la sud-vest – proprietar Lunganu Sorin, la sud-est – proprietar fam. Iordan.

A.2. PROIECTANT GENERAL - ELABORATOR P.U.Z.

- Urbanist - *Arh. ALINTA ISACOV - birou individual de arhitectură* cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr.143A, tel. 0241660527;
Coordonator P.U.Z. : arh. Alinta Gabriela Isacov, RUR D0459/E0481

⁽¹⁾ Biroul notarial Boruna Chirata și Asociații - CONSTANȚA

A.3. PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

Colaborare și tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIAȚII -
BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., Constanta, b-dul Tomis
nr.143A, arh. Mihai Isacov - RUR-D,E

Studiu geotehnic: S.C. FORCON S.R.L., Constanta- Geol. Nicolae Tase

Studiu topografic: Ing. Baci Elena

A.4. BENEFICIARUL LUCRĂRILOR - INIȚIATOR P.U.Z.

EPURE ELENA, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Garofitei nr. 8, bl.
L73, sc.A, ap.9.

A.5. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Dintre principalele acte normative privind protecția mediului enumerăm:

1. Lege Nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
2. OUG nr.195/2005 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului
3. Ordonanță de Urgență Nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
4. Ordonanță de Urgență Nr. 164 din 19 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
5. Lege nr. 5 din 6 martie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
6. Ordonanță de urgență Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
7. Ordonanță de Urgență Nr. 154 din 12 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006
8. Legea Nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor - republicata
9. Ordinul 1226/2012 Norme tehnice privind gestionarea deșeurilor din activități medicale
10. Ordinul comun nr.824/2272/2014 pentru modificarea unor acte normative în domeniul gestionării deșeurilor
11. LEGE Nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
12. Hotărâre nr. 1856 din 22 decembrie 2005 privind plafoanele naționale de emisie pentru anumiți poluanți atmosferici
13. Hotărâre nr. 321 din 14 aprilie 2005 Republicată privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant
14. ORDIN Nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private

15. ORDIN Nr. 863 din 26 septembrie 2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului
16. ORDIN Nr. 818 din 17 octombrie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu
17. HG 1076 din 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
18. ORDIN nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
19. ORDIN Nr. 1798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu
20. Hotărârea Guvernului nr.878/2005 privind accesul publicului la informația privind mediul, cu modificările și completările ulterioare
21. HOTĂRÂRE Nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
22. Hotărâre nr 57/2011 privind stabilirea unor măsuri pentru asigurarea aplicării Regulamentului (CE) nr 1221/2009
23. Hotărârea nr. 621 din 23 iunie 2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, cu modificările și completările ulterioare
24. Ordin 117/2006 pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planul de programe

Cadrul legislativ în domeniul urbanistic:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)
- ”Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- ”Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”
- “Legea fondului funciar” (nr. 18/1991, republicată)
- “Legea apelor” (nr. 107/1996)
- “Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia” (nr. 213/1998)
- “Legea nr. 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice”
- “Legea privind zonele protejate” (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- “Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor” conform Cap.VIII din HGR nr. 101/1997
- “Regulamentul general de urbanism” aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor

B. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

- Prezenta documentație are ca obiect reglementarea urbanistică prin PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona din intravilanul mun. Constanța, a zonei cuprinse între STRAZILE CALARASI , CALUGARENI , MIHAI VITEAZUL ȘI STEFAN MIHAILEANU, în vederea **modificării zonei funcționale** în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.

În prezent, conform Planului Urbanistic General al mun. Constanța, terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului este încadrat în zona funcțională de tip **ZRL2a – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE**.

- Solicitățile temei-program a proprietarului terenului care a generat inițierea P.U.Z. , a d-nei EPURE, în calitate de *BENEFICIAR/ INVESTITOR* pentru terenul sus-mentionat, prevăd modificarea reglementărilor PUG Constanța pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizată, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea unor subzone funcționale (ZRCL3, ZRCL2 și ZRL2bM).

Proprietarul terenului de pe str. Calarasi nr. 59 dorește să realizeze pe acest teren o CLĂDIRE LOCUINTA COLECTIVA SI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII: PARCARE/GARARE SI SPATIU/ SPATII DE TIP BIROU PENTRU EXERCITAREA DE PROFESIUNI LIBERALE. Întrucât tema program solicită realizarea unei locuințe colective și nu individuale, iar suprafața destinată spațiilor de birou necesară ar fi mai mare de 25% din Ac iar POT-ul solicitat ar depăși 45 %, așa cum sunt limitele maxime prevăzute în P.U.G., este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice pentru această zona.

- A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 176 din 06.01.2016
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni*.

Obiectivele principale ale P.U.Z. urmăresc dezvoltarea urbană durabilă integrată, în acord cu potențialul economic, social, cultural, teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.

În conformitate cu Avizul de oportunitate, prezentul PUZ și-a propus analizarea și soluționarea următoarelor principale probleme:

1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată până la 24.05.2011) *Art. 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*
2. Asigurarea însoririi clădirilor din zona studiată și vecinătăți, cu respectarea:
 - O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 3. (1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor*

trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).

- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702 (3.4.(D) Însorirea).

3. Studiul situației existente a organizării locurilor de parcare pe tronsoanele de stradă învecinate la o scară relevantă și oportunitatea amenajării de parcări, accese și plantații pe trotuar fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale și a spațiului plantat existent, cu respectarea :

- Ordin MT nr. 49/ 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane 3.24. *pentru circulatia pietonilor in localitatile urbane se vor amenaja trotuare cu o latime cuprinsa intre 1,00m si 4,00m, in functie de intensitatea circulatiei pietonale si de locul unde sunt amplasate, conform anexei nr. 5.;*
- Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132-93 , 4.8. *parcarea pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi conditionat de asigurarea unor spatii minime pentru circulatia pietonilor de 1,50m latime la strazile de categoria III [...]*
- Ordin MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, din care enumerăm:
 - functiuni administrative: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 50% din suprafata lotului
 - functiuni financiar- bancare: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 60% din suprafata lotului
 - functiuni comerciale: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 50% din suprafata lotului
 - functiuni de cult: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 40% din suprafata lotului
 - functiuni de cultura: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 30% din suprafata lotului
 - functiuni de invatamant: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 30% din suprafata lotului
 - functiuni de sport: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 40% din suprafata lotului
 - functiuni de turism: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 50% din suprafata lotului
 - functiuni de industrie: spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie pe min. 50% din suprafata lotului
 - locuinte colective: spatii verzi si plantate, pe min. 30% din suprafata lotului/ zonei de reglementare
 - locuinte unifamiliale: spatii verzi si platate, de min. 5 mp / locuitor
 - functiuni de sanatate: aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organizate de min. 15mp/pers.

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

C.1. ETAPE DE DEZVOLTARE - EVOLUTIA ZONEI

- Conform PUG Constanta, zona studiată face parte din intravilanul municipiului

Constanta si este incadrata ca zona functionala ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE, fiind inconjurată de cvartaluri încadrate în ZRL2a, ZRL2b, ZRL3, cu loturi cu locuinte individuale si terenuri cu locuinte colective.

- Zona studiată se încadrează de asemenea, conform P.U.G., în **UTR3b**, pentru care sunt prevăzute următoarele:

"Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este amplasata in partea centrala a orasului si este delimitata de str. Poporului la Nord, Bdul. 1 Decembrie la Vest, Bdul. Ferdinand la Sud, iar la Est de bdul. I.G. Duca, Bdul. Mamaia si Bdul. Tomis.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata cu activitati de locuire (in locuinte individuale si colective), invatamant, sanatate si cultura, servicii publice si comert cu amanuntul.

Este propusa ca zona de extindere a centrului, mentinandu-si diversitatea functionala; pe Bdul. Tomis este propusa dezvoltarea plantatiei de aliniament ca o axa de legatura intre cele doua scuaruri adiacente.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL2b, ZRL2a, ZRL4, ZRL5, ZRV1a, ZRV2b, ZRE1, ZRA3, ZRB4."

- Istoric, Zona face parte din cartierele traditional cunoscute drept cartierul Tomis I si cel central.

In harta Constantei din 1921 – "Planul general al orașului Constanța ediția a II-a, după ultimele date oficiale cu cele din urmă parcelări în care s-a (sic) indicat loturile și careurile, de Ioan Dobrescu, conductor principal - inginer topograf, iunie 1921", in zona se aflau la acea data Regimentul 9 Calarasi si Atelierul de Reparatii al Corpului 5.

MONUMENTE ISTORICE SI ZONE DE PROTECTIE :

Conform plansei anexate nr. 2.1. si Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul Ministrului Culturii si patrimoniului national nr. 2361/12.07.2010 , in zona se afla :

- **Situl urban, Cod CT-II-s-B-02820 nr. crt. 484:** Bd. Mamaia (front NV- Duca I. Ghe.- Rascoala din 1907), str. Duca I. Ghe., Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazul, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Ghe., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flamanda, Vulcan Petru
- **Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13,** perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie- la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial,

Zona studiata se afla de asemenea, partial, in zona de protectie a monumentului istoric (vezi raza de 100m a zonei de protectie figurate pe plansa):

- **Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena, cod CT-II-m-B-02823, nr. crt.528,** str. Mihaileanu Stefan nr. 66, datare 1934-1937.

- Tendințe în dezvoltarea zonei :

Terenul studiat se află în apropierea a două artere majore ale mun. Constanța: la cca. 250m de bd. Alexandru Lapusneanu și la cca 60m de bd. Mamaia.

Zona este prevăzută în PUG ca zonă de extindere a centrului municipiului Constanța.

1. Tendința de creștere pe înălțime :

Ca și în alte zone ale orașului unde, odată cu dezvoltarea orașului Constanța ca oraș industrial, trama strădala majoră a înlocuit țesutul construit inițial, de clădiri joase, cu un nou tip de țesut, de clădiri înalte, atât pe bd. Mamaia cât și pe bd. Alexandru Lapusneanu clădirile joase cu funcțiuni preponderente de locuire de pe loturile cu aliniamente către aceste bulevarde au fost și sunt încă, treptat, înlocuite de clădiri mai înalte cu funcțiuni preponderente comerciale, de birouri, servicii, finanțe-banci.

Se poate observa cum de-a lungul axelor principale din oraș, precum bulevardele Alexandru Lapusneanu și Mamaia, sunt amplasate clădiri cu regim mai ridicat de înălțime, acesta mergând de la P+2 la P+8. În toate aceste zone, țesutul de clădiri înalte se învecinează în imediată apropiere cu țesutul de clădiri joase.

2. Tendința de diversificare funcțională :

Creșterea densității de locuire în apropierea bulevardelor, tendința de dezvoltare economică duc la creșterea cererii de spații pentru activități economice care să deservească comunitățile zonale.

De asemenea, funcțiunile noi care s-au implementat în clădirile noi realizate de-a lungul bulevardelor duc la necesitatea dezvoltării unor funcțiuni diversificate și în zonele adiacente bulevardelor, care să deservească, în afara populației locale, și clienții noilor spații destinate diverselor servicii de pe bulevard.

Astfel au apărut, în țesutul cvartalelor rezidențiale, de-a lungul strazilor cu trafic relativ mai intens, diverse funcțiuni complementare locuirii : spații comerciale, de diverse servicii, birouri de profesii liberale, activități de învățământ, sănătate, sau locuințe colective cu regim redus de înălțime , pe strazi ca Ion Lahovari, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu, Tepes Voda, creând premisele dezvoltării în continuare și a zonelor imediat învecinate.

Se observa de asemenea tendința clădirilor de locuit de a deservei mai multe familii, locuințele unifamiliale fiind treptat înlocuite cu clădiri cu apartamente de cumpărat sau de închiriat, cu sau fără birouri pentru profesii liberale.

Această direcție de dezvoltare este inerentă în această zonă ce se prevede ca zonă centrală extinsă a municipiului Constanța.

Efectele obținute prin dispersarea serviciilor oferite populației în cadrul unor zone cu caracter predominant rezidențial sunt pozitive prin reducerea circulației populației spre centre comerciale și dezvoltarea echilibrată a zonelor orașului, cu condiția ca acest tip de dezvoltare să corespundă cerințelor de dezvoltare socială, economică și urbană și cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996.

În general, motivația unei astfel de dezvoltări are la bază:

- creșterea constantă a valorii terenului, cu cât acesta se afla mai aproape de centrul orașului, și deci necesitatea de valorificare cât mai mare a terenului, în vederea justificării investiției.
- nevoia pentru utilizare cât mai eficientă a echipamentelor edilitare
- acoperirea cererii de servicii de proximitate în zone rezidențiale, în special de tipul celor care nu se află în imediată apropiere (profesii liberale, servicii medicale, etc).

C.2. CONSTRUCȚII EXISTENTE

Cvartalul cuprinde în total 40 parcele care compun zona studiată.

La str. Calarasi = 16 parcele, cu numerele stradale: 63A, 63, 61, 59, 57, 55, 53, 51, 49, 47, 45, 43A, 43, 41, 39A, 39.

La str. Mihai Viteazul = 3 parcele, cu numerele stradale : 63, 61, 59.

La str. Calugareni = 19 parcele, cu numerele stradale : 2, 2A, 4, 4Bis, 6, 6A, 8, 8A, 10, 12A, 12, 14A, 14, 16A, 16, 18, 18A, 20, 20A.

La str. Stefan Mihaileanu = 2 parcele, cu numerele stradale: 62, 64.

Regimul de înălțime al clădirilor existente în zona studiată este preponderent P, P+M, P+1^E+M, cu unele cladiri mai noi mai înalte (P+2^E+M, P+4) la intersecția strazilor Mihai Viteazul și Calugareni.

În zonele adiacente există clădiri cu regim de înălțime P+1-2, P+2, D+P+2E (la str. Castanilor, pe latura de nord-vest a incintei bisericii), P+2^E, P+3E (pe Aleea Romulus de pe latura de nord-est a incintei bisericii monument), P+4E la str. Luminisului.

Zona studiată în P.U.Z. are o declivitate ușoară, terenul coborând dinspre str. Mihai Viteazul spre str. Stefan Mihaileanu, str. Calarasi având o pantă de cca 0,6%, iar str. Calugareni având o pantă de cca 0,3 %.

În incinta pe care urmează a se realiza investiția, terenul este aproximativ orizontal. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor meteorice în zona.

Indicatorii efectivi existenți de ocupare a terenului estimați prin măsurarea suprafețelor din planul topografic sunt următorii (nu au fost cuprinse suprafețele anexelor provizorii):

Suprafata teren studiat = 0,8327 ha, din care:

- **suprafata cvartal studiat = 0,71 ha, conf. Planului topografic**

BILANT TERITORIAL CONSTRUCȚII EXISTENTE				
ZONA ZRL2a				
S teren (ha)	Ac (ha)	Ad (ha)	POT (%)	CUT
0,71	0,43	0,63	60,30	0,8864
TOTAL				
S teren (ha)	Ac (ha)	Ad (ha)	POT (%)	CUT
0,71	0,43	0,63	60,30	0,8864

Indici de ocupare a terenului în ZONA studiată (estimare cf. plan topografic)

P.O.T. existent = 60,30%
C.U.T. existent = 0,8864 (rotund 0,89)

Din analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament rezultă următoarele:

- P.O.T.-ul este mai mare decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- C.U.T.-ul este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- Cladirile existente in cvartal sunt în general amplasate pe aliniament, de exemplu pe 14 parcele din cele 17 avand aliniament la str. Calarasi si pe 16 din cele 21 parcele cu aliniament la str. Calugareni.

La o analiză a tipologiei amplasării clădirilor pe lot se observă că și în cvartalele învecinate modul de amplasare al clădirilor raportat la limitele laterale și/sau posterioare ale loturilor este similară, observându-se tendința de amplasare a clădirilor cu calcane alipite pe limitele laterale și/sau posterioare.

În P.U.G. reglementările principale referitoare la înălțimea clădirilor și la indicii de ocupare a terenului pentru zona ZRL2a sunt:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0 m.** cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1 "daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2 ".

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit cresteri la 1,35 conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1 susmenționate."

UTILITATI IN ZONA:

In zona exista utilitati din sistemele centralizate ale municipiului:

- Alimentarea cu apă
- Canalizarea apelor menajere
- Alimentarea cu energie electrică
- Telefonie
- Alimentare cu gaze naturale. O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament.
- Alimentare cu energie termică.
- Evacuarea apelor pluviale se face prin preluarea la colectoarele strazilor ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

CIRCULAȚIA CAROSABILA în zonă se realizează astfel :

- pe latura de nord-vest pe str. Calarasi cu o lățime de cca 8,04 m si trotuare de cca. 3,10m- 2,98m,
- pe latura de nord-est pe strada Mihai Viteazul (care face parte din rețeaua majora a orasului) cu o

lățime de cca 8,04 m si trotuare de cca. 2,80m-3,04m

- pe latura de sud-est pe strada Calugareni cu o lățime de cca 8,04 m si trotuare de cca. 2,70m—2,90m

- pe latura de sud-vest pe str. Stefan Mihaileanu cu o lățime de cca 8,10 m si trotuare de cca. 2,70m-3,0 m.

Accesul carosabil în zona studiată se realizeaza pe latura de est dinspre Bd. Mamaia si bd. Tomis (str. de categoria a II-a), iar pe latura de vest dinspre bd. Alexandru Lapusneanu (strada de categoria I-a) (care face parte din rețeaua majoră a orașului) și str. I. Ghe. Duca (strazi de categoria a II-a).

Conform *Studiu general de circulatie la nivelul mun. Constanta si la nivelul teritoriului de influenta (periurban) – Search Corporation, sep. 2007*, strazile din zonă sunt de categoria II si III :

- str. Calarasi – cat. III – dublu sens
- str. Stefan Mihaileanu – cat. III – dublu sens
- str. Calugareni - cat. II – sens unic
- str. Mihai Viteazul – cat. II – sens unic.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de nord- vest a cvartalului studiat, de pe strada Calarasi.

În zona studiată - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1^E - P+4^E, nu există parcări amenajate pentru mai multe autoturisme.

Localnicii parchează autoturismele în curțile proprii sau în lungul strazilor.

Ocazional, vizitatorii parchează în lungul străzilor.

Circulatia pietonala se desfășoară pe trotuarele ce mărginesc străzile adiacente zonei.

Trotuarele au latimi de cca. 3 m latime, la toate cele patru strazi marginind cvartalul.

C.3. ACTIVITĂȚI DESFĂȘURATE

C.3.1. SITUATIE CONFORM PREVEDERI P.U.G.:

Actualmente, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța - zona studiată în P.U.Z. este încadrata în zona funcțională **ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE** pentru care enumerăm câteva reglementări principale referitoare la utilizarea funcțională:

"UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

Conform P.U.G. :

ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2

NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

R.h. maxim aprobat = P+2 (10,00m)

Asadar :

P.O.T. admis cf PUG = 35% (45%)

C.U.T. admis cf PUG = 1,00 (1,35)

Notă: Valorile din paranteze sunt admise conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

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

- "NOTA:

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

C.3.2. SITUATIA EXISTENTA IN TEREN PRIVIND DESTINATIILE CLADIRILOR DIN ZONA STUDIATA

Clădirile existente în zona studiată au in prezent funcțiunea predominanta de locuințe unifamiliale Parter, P+1, P+1+M.

Alte destinatii prezente in cvartalul studiat sunt :

-o locuinta colectiva P+4.

- spații comerciale sau pentru servicii, la parter sau amenajate in spatii de tip garaj = 5 loturi

- spatii pentru birouri, asigurari P+M, P+1+M, P+2+M = 3 loturi.

- o cladire care a functionat ca gradinitia particulara P+1+M = 1 lot.

In vecinatate exista scoala generala nr. 11 care deserveste zona.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE EXISTENTA				
ZONA	S teren (mp)	S (ha)	%	ZONA
DOMENIU PUBLIC	1.264	0,1264	15,18	DOM. PUBLIC
ZRL2a	7.063	0,7063	84,82	ZRL2a
TOTAL	8.327	0,8327	100,00	TOTAL

C.4. MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deșeurile sunt specifice funcțiunii de locuit, celor pentru servicii etc. Locuitorii zonei depozitează temporar deșeurile în recipienți, saci specializați în interiorul parcelei iar acestea sunt colectate cu regularitate de o firmă specializată de salubritate.

D. DISFUNCȚIONALITĂȚI

D.1. Nu există disfuncționalități privind accesul auto în zonă. Zona este foarte bine relaționată cu orașul și beneficiază de accesibilitate prin sistemul rutier existent, prin transport public și privat.

- Pe străzile care delimitează cvartalul nu există transport în comun, însă zona este aproape de străzi deservite de linii publice de autobuz, aflându-se în raza de cca 60 m de bd. Mamaia și la cca. 300 m de intersecția bd. Alexandru Lapusneanu cu str. I.L. Caragiale.

D.2. Se pot menționa ca disfuncționalități:

- Locurile de parcare din curți sunt câteodată insuficiente, conducând la parcare în lungul străzii ceea ce duce la o diminuare a fluxului circulației pe aceste străzi.
- În ce privește rețelele de utilități o disfuncționalitate importantă este faptul că majoritatea clădirilor existente este racordată aerian la alimentarea cu energie electrică.

De asemenea racordurile la cablu TV și Internet sunt tot aeriene.

În etapa actuală nu există disfuncționalități privind celelalte rețele de utilități. În perspectiva dezvoltării zonei prin construire, extinderi, supraetajări ducând astfel la ocuparea C.U.T.-ului maxim admis trebuie luate în calcul sporurile necesare pentru alimentarea cu apă și canalizare generate de creșterea numărului locuitorilor zonei.

- În ce privește locuitorii zonei, constituie disfuncționalitate faptul că pentru comerțul alimentar locuitorii zonei studiate trebuie să se deplaseze distanțe relativ mari pentru aprovizionare cu alimentele de bază. Nu există în apropiere nici alte genuri de servicii utile (de exemplu servicii medicale).

- În ce privește amplasarea unor construcții, adâncimea redusă a parcelelor (în jur de 20 metri) a dus la o tipologie de amplasare predominantă a construcțiilor pe limita posterioară și pe limitele laterale ale parcelelor.

- În ce privește managementul deșeurilor nu există disfuncționalități, locuitorii zonei colectează deșeurile în recipienți, saci specializați, iar deșeurile sunt colectate de firma specializată de salubritate. Nu au fost observate depuneri abuzive de deșeuri pe străzi și trotuare.

Sunt montate foarte puține coșuri de gunoi publice pe aceste străzi.

E. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

E.1. Construcțiile existente în zona studiată au în general o vechime de peste 40 de ani. Numai 2 construcții sunt realizate mai recent cu regim de înălțime P+1E+M, pe str. Calarasi și 2 cladiri P+2E+M, P+4E pe str. Calugareni.

E.2. La ora actuală nu există lucrări în curs de realizare în acest cvartal.

E.3. Nu există lucrări pentru protecția mediului.

F. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM ZONAL

- Data întocmirii documentației: trim. I 2016.

F.1. PRINCIPII AVUTE ÎN VEDERE LA ELABORAREA P.U.Z.

Soluțiile adoptate pentru organizarea urbanistică au decurs din adaptarea cerințelor din tema de proiectare cu rezultatele analizei situației existente și cu

concluziile studiilor de fundamentare PUZ.

Studiul geotehnic, studiul de însorire și Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament ale zonei studiate în raport cu vecinatatile sprijina oportunitatea și fezabilitatea propunerii de dezvoltare urbanistică.

Conform PUG Constanta, zona studiată se încadrează în ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2.

Referitor la zona studiată nu sunt prevederi deosebite ale P.U.G. cu implicații majore asupra dezvoltării zonei.

Căile de comunicație adiacente zonei rămân neschimbate, la fel și relațiile cu localitatea și zonele vecine.

Nu sunt prevăzute lucrări majore în zonă pentru dezvoltarea echipării edilitare sau protecția mediului.

Crearea unor construcții cu amenajări de calitate a curților de fațadă, inclusiv cu amenajări de spații verzi plantate, va permite o valorificare urbană de calitate a cadrului natural.

Construibilitatea terenului poate fi valorificată datorită condițiilor bune de fundare directă pe loess sau perne de loess compactat, adecvată pentru construcții cu P+2E+M, P+3E+M, P+4.

F.2. LUCRĂRI PROPUSE

F.2.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

F.2.1.1. PRINCIPALELE SUBZONE FUNCTIONALE PROPUSE ALE ZONEI.

- Prin prezentul P.U.Z. având ca obiect reglementarea urbanistică a zonei cuprinse între STRAZILE CALARASI , CALUGARENI , MIHAI VITEAZUL ȘI STEFAN MIHAILEANU, se propune modificarea zonei funcționale existente ZRL2a prin crearea a 3 subzone funcționale:
 - **ZRCL3** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
 - **ZRCL2** - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
 - **ZRL2bM** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE.

- În reglementarea subzonelor propuse s-a avut în vedere încadrarea terenurilor studiate în ZONELE DE PROTECȚIE EXISTENTE :

Conform Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul Ministrului Culturii și patrimoniului național nr. 2361/12.07.2010 , zona studiată se află în zone protejate, astfel:

- **Situl urban, Cod CT-II-s-B-02820 nr. crt. 484:** Bd. Mamaia (front NV- Duca I.

Ghe.- Rascoala din 1907), str. Duca I. Ghe., Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazul, Lahovary I., G-ral Manu, Bolintineanu D., Sabinelor, Vladimirescu T., Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Ghe., Topraisar, Iorga N., G-ral Grigorescu E., Flamanda, Vulcan Petru

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

Zona studiata se afla de asemenea in zona de protectie a monumentului istoric (vezi raza de 100m a zonei de protectie figurate pe plansa):

- **Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena, cod CT-II-m-B-02823, nr. crt.528**, str. Mihaileanu Stefan nr. 66, datare 1934-1937.

F.2.1.2. POZITIONARI SUBZONE :

- **ZRCL3 - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+3+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE -**

se prevede in partea de sud-vest a zonei studiate - parcelele din zona intersectiei str. Calarasi cu str. Stefan Mihaileanu.

Aceste parcele pot forma un front P+2+M- P+3+M, care sa margineasca spatiul urban creat de incinta bisericii monument, pentru a accentua imaginea *scuarului* format intre strazile Calarasi, Aleea Romulus, Castanilor si Stefan Mihaileanu.

Celelalte fronturi ale *scuarului* sunt in prezent constituite de cladiri existente mai inalte decat restul cladirilor din zona, respectiv P+2- P+3^E (blocuri la Aleea Romulus), D+P+2^E (Bloc CFR) la str. Castanilor, D+P+1^E cu nivele inalte si pod inalt (Scoala generala nr. 11) la str. Stefan Mihaileanu, demonstrand tendinta deja accentuata de a margini scuarul bisercii monument cu fatade mai inalte, mai reprezentative.

- **ZRCL2 - SUBZONA COMERT SI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE -**

se prevede in coltul de sud si in partea de nord-est a zonei studiate - parcelele din zona intersectiei str. Calugareni cu str. Stefan Mihaileanu frontul de la str. Mihai Viteazul.

Aceste parcele formeaza front catre cele doua strazi mai importante ca trafic : Stefan Mihaileanu si Mihai Viteazul. Regimul de inaltime de P+2+M este menit sa sustina frontul la strazile sus-amintite. De asemenea, constituie o descrestere graduala de la regimul de inaltime al ZRCL3 (P+3+M) catre ZRL2bM (P+1-P+2).

- **ZRL2bM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE –**

va cuprinde partea centrala a zonei studiate (partea din frontul la str. Calarasi care

iese in afara zonei de scuar al bisericii si cea mai mare parte a frontului la str. Calugareni, cu regim de inaltime P+1- P+2^E.

F.2.2. UTILIZĂRI ADMISE : ZRCL3, ZRCL2

- Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+3^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL3) si maxim P+2^E +M niveluri (pentru subzona ZRCL2) în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- Spatii pentru diverse servicii, de exemplu:

- servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
- birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
- birouri firme comerciale
- servicii pentru prescolari : cresa si gradinita;
- servicii after school pentru scolari;
- servicii curatatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
- comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
- depozitare produse fara nocivitate
- sali de intretinere, fitness

- Spatii pentru cazare pentru turism etc;

- Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;

- Spatii pentru parcare, garare autoturisme, mmtociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),

- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui

ZRL2bM

- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

- Functiuni complementare locuirii, in limita a maxim 50% din Aria Desfasurata: Paracare /garare, Comert cu amanuntul, Spatii pentru diverse servicii : frizerie, servicii depozitare produse fara nocivitate, Cabinete medicale, Birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.).

F.2.3. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfașurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent

ZRL2bM

- Se admite utilizarea spatiilor din cladirile de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

F.2.4. UTILIZARI INTERZISE:

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
 7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
 8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ZRL2bM

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare.

F.2.5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE CLADIRI

F.2.5.a. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

se stabileste in functie de :

- Profilele transversale ale arterelor
- Aspectele compositionale
- Regimul de aliniere al constructiilor existente
- Tipologia amplasării construcțiilor existente

F.2.5.b. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT (limita dintre domeniul privat si domeniul public)

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei, clădirile se pot dispune pe aliniament (100% din lungimea aliniamentului, pentru regim insiruit).
- În cazul amplasării retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.

În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.

- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiții; retragerea este însă permisă dacă porțiunea de calcan rămasă aparentă se maschează cu perete sau panou înverzită sau cu tratare cu plastică arhitecturală.

- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc **1.00 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**;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8.0 m** (la străzile de categoria III);

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

F.2.6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0 metri** lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.
- Se va asigura, unde este posibil, accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Circulația auto - străzile sunt existente și nu sunt propuse modificări ale tramei stradale sau de modernizare a circulației.
- Circulația pietonală - la trotuare se propun a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Nu există spații suficiente pentru amenajarea de piste pentru bicicliști.

F.2.7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Stationarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelei, deci va fi asigurată de regulă în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5. "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane", a HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

- Stationarea autovehiculelor în lungul străzii se va permite conform reglementărilor politiei rutiere.

F.2.8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRCL3

Regimul de înălțime : max. P+3+M, cu mansarda retrasa de la linia fatadei spre strada.

ZRCL2

Regimul de înălțime : max. P+2+M. ($H_{\text{maxim}} = 12.0$ metri măsurată de la cota $\pm 0,00$ a clădirii);

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **5.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ZRL2bM

Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri măsurată de la cota $\pm 0,00$ a clădirii);

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2 în condițiile Art. 3.5.4;

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **5.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

F.2.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- toate cladirile situate in sit urban vor fi prevazute cu acoperis.

F.2.10. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi 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 aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu apă este existentă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor menajere este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie electrică: rețelele electrice sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelelor aeriene cu cele subterane .

Telefonia, cablu TV și internet: rețelele sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelelor aeriene cu cele subterane.

Alimentare cu energie termică: rețelele publice sunt existente în zonă, dar numai o parte din loturi sunt racordate.

Alimentarea cu gaz este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obținute de la detinatorii de utilități și pentru realizarea carora se vor obține separat pentru fiecare tip de utilități autorizații de construire.

Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor respecta prevederile LEGII 211/2011 PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR.

F.2.11. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (**ST**);
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;

(se vor aplica prevederile RGU precum și ale *HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al*

F.2.12. ÎMPREJMUIRI

ZRCL3, ZRCL2, ZRL2bM

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m** și maxim **1.00 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

F.2.13. BILANT TERITORIAL

Suprafata teren studiat = 0,8327 ha, din care:

- **suprafata cvartal studiat = 0,71 ha, conf. Planului topografic**

Zonele functionale sunt:

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE REGLEMENTARI				
	EXISTENT		PROPUS	
ZONA/SUBZONA	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC	0,13	15,18	0,13	15,18
ZRL2a	0,71	84,82	-	-
ZRCL3	-	-	0,11	13,38
ZRCL2	-	-	0,15	17,51
ZRL2bM	-	-	0,45	53,93
TOTAL	0,83	100,00	0,83	100,00

F.2.14. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.:

Pentru zonificare și pentru stabilirea procentului de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. s-au luat în calcul:

- terenul zonei respective și suprafața construită și desfășurată a construcțiilor existente și propuse.

P.O.T. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100$)

C.U.T. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}$)

- Indicatori propuși subzona ZRCL3:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,6030

CUT-2 maxim = 2,1035

- Indicatori propuși subzona ZRCL2:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,20

CUT-2 maxim = 1,6200

- Indicatori propuși subzona ZRL2bM:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,10

CUT-2 maxim = 1,50

Conform PUG Constanta:

Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

În cazul străzilor și terenurilor care sunt în pantă și în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului sau pe întreaga suprafață a acestuia, s-ar ajunge ca o parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent în unele zone cu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia (dar nu mai mult de 1,8 m) această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole,etc).

(...%*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii SAU PENTRU ALTE DESTINATII

- Indicatori propuși ce rezulta PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA, IN AFARA DOMENIULUI PUBLIC:

POT maxim = 42 % (54%*)

CUT-1 maxim = 1,20

în cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. F.2.2. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20).

CUT-2 maxim = 1,62

în cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. F.2.2. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

Creșterea CUT propusă pentru întreaga zona este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul

existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62)

NOTA PRIVIND BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE:
Ad-1 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL
INEXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CUT-1 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-1
Ad-2 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL
EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CUT-2 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-2
(...*) REPREZINTA ARIA CONSTRUITA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL
EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(...%*) REPREZINTA VALOAREA POT MAXIM POSIBIL IN CAZUL
EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE								
SUBZONA ZRCL3								
S teren (ha)	Ac(ha)	Ac (ha)	Ad-1 (ha)	Ad-2 (ha)	POT (%)	POT (%)*	CUT-1	CUT-2
0,11	0,05	0,06	0,18	0,23	42,00	54,00	1,6030	2,1035
SUBZONA ZRCL2								
S teren (ha)	Ac(ha)	Ac (ha)	Ad-1 (ha)	Ad-2 (ha)	POT (%)	POT (%)*	CUT-1	CUT-2
0,15	0,06	0,08	0,17	0,24	42,00	54,00	1,2000	1,6200
SUBZONA ZRL2bM								
S teren (ha)	Ac(ha)	Ac (ha)	Ad-1 (ha)	Ad-2 (ha)	POT (%)	POT (%)*	CUT-1	CUT-2
0,45	0,19	0,24	0,49	0,67	42,00	54,00	1,1000	1,5000
TOTAL ZONA STUDIATA, FARA DOMENIUL PUBLIC								
S teren (ha)	Ac(ha)	Ac (ha)	Ad-1 (ha)	Ad-2 (ha)	POT (%)	POT (%)*	CUT-1	CUT-2
0,71	0,30	0,38	0,85	1,14	42,00	54,00	1,2000	1,6200

Conf. art.32 (9), (10), din Legea nr. 350/2001 modif.:

- CRESTEREA POT PROPUA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%.**
- CUT PROPU ESTE MAI MIC DECAT 4. CRESTEREA CUT PROPUA FATA DE REGLEMENTARILE URBANISTICE ANTERIOARE, LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, ESTE MAXIM 20%.**

F.2.15. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Consideram ca prin PUZ se ating obiectivele principale care au urmarit dezvoltarea

urbana durabila integrata, in acord cu potentialul economic, social, cultural, teritorial si cu aspiratiile locuitorilor.

Consideram ca prin solutiile propuse prin PUZ atingem deziderate precum:

- Se elimina cauze ale unor disfunctionalitati ale zonei,
- Se permite realizarea unor categorii de locuinte de standard ridicat și spații pentru servicii utile pentru locuitorii zonei și alți riverani.
- Se refac amenajări exterioare , spații plantate
- Se amelioreaza aspectul cladirilor si amenajarilor in zona

Așa cum a fost descrisă investiția, funcțiunile propuse corespund utilizărilor admise actualmente în P.U.G., integrându-se astfel în funcțiunile existente în zona studiată, neexistând din acest punct de vedere contradicții, relația dintre unități de comerț și servicii cu zona de locuire cu locuinte individuale sau colective cu numar redus de apartamente fiind una de compatibilitate.

CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Prin mărirea POT-ului admis se urmărește crearea posibilității dezvoltării funcțiunilor complementare, dată fiind situarea într-o zonă centrală a municipiului, în apropierea axei majore a bd. Mamaia și bd. Alexandru Lapusneanu și într-o zonă cu importanta culturala prin vecinatatea monumentului istoric *Biserica Sf. Imparati Constantin si Elena*.

S-a luat în calcul și starea de fapt, POT-ul existent fiind de 60,38 %, evidențiindu-se direcția de dezvoltare urbanistică.

Data fiind situarea în zona protejata SIT URBAN si data fiind configuratia spatiala de *scuar* din vecinatate, determinata de incinta bisericii imprejmuite de strazi pe toate patru laturile, s-a urmarit crearea posibilitatii de completare a frontului sud-estic al *pietei* cu fatade cu un regim de inaltime marit, contrabalansat de cladirile cu regim de inaltime asemanator (P+2- P+3) deja existente pe celelalte trei laturi.

Prin mărirea CUT-ului admis se creează asadar posibilitatea creșterii regimului de înălțime la P+3 etaje +M în subzona ZRCL3 din dreptul *scuarului* bisericii , la P+2 etaje+M în zonele de front la strada Stefan Mihaileanu, respectiv la str. Mihai Viteazul (subzona ZRCL2), precum și posibilitatea de etajare/mansardare a clădirilor la P+2 etaje, în subzona ZRL2bM .

Consecințele economice și sociale sunt pozitive, prin creșterea densității de locuire specifice zonelor centrale, a activităților economice prin creșterea suprafeței pentru servicii și comerț ducând și la o sporire a valorii terenurilor.

CATEGORII DE COSTURI CARE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate investițiile din zona studiată - construcții de locuințe, spații pentru servicii, comerț, etc - vor fi suportate de investitorii privați. Refacerea trotuarelor și carosabilelor afectate de șantierul de construcții sau de realizarea de racorduri subterane va fi suportată tot de investitorii privați.

CATEGORII DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Prin implementarea P.U.Z. nu vor apărea costuri în sarcina autorităților publice. Întreținerea străzilor și trotuarelor fac parte din activitatea curentă ce cade în sarcina autorităților publice și nu vor apărea cheltuieli suplimentare generate de implementarea P.U.Z.

G. RELAȚIA PLANULUI DE URBANISM ZONAL ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

G.1. PLANURI, PROGRAME ȘI STUDII AFLATE ÎN RELAȚIE CU P.U.Z.

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Documentațiile elaborate sau în curs de elaborare care influențează sau determină cadrul de întocmire a prezentului plan urbanistic zonal sunt:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007

STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.Z.

Studii analitice:

- Studiul topografic elaborat în sistem Stereo 1970
- Studiu geotehnic – S.C. FORCON S.R.L.
- Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament
- Desfasurare front stradal existent/propus
- Documentar fotografic
- Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică. Simulări 3D
- Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică

SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE

- Primăria Municipiului Constanta – Consultare Direcția Urbanism, Direcția Patrimoniu
- Certificatul de urbanism nr. 176 din 06.01.2016
- Avizul de oportunitate nr. 178422/ 18.12.2015 Anexa la Certificatul de urbanism nr. 176/ 06.01.2016 emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de strazile Calarasi, Mihai Viteazul, Stefan Mihaileanu si Calugareni.*
- Legislația în domeniul urbanismului și protecției mediului.
- Documentare pe teren

G.2. OBIECTIVE DE MEDIU

Politica UE și acțiunea asupra mediului sunt schițate prin programele de acțiune începând din 1973.

Obiectivele fundamentale stabilite prin Decret unic european și Tratatul Maastricht sunt:

- protecția și îmbunătățirea calității mediului
- contribuirea la protejarea sănătății umane
- asigurarea unei utilizări prudente și raționale a resurselor naționale

Prima strategie UE pentru dezvoltarea durabilă a fost adoptată de Consiliul European de la Gothenburg (2001) și revizuită la Bruxelles în 2006 luând în considerare propunerile Summit-ului Mondial pentru Dezvoltarea Durabilă de la Johannesburg (2002).

Strategia de la Lisabona a adăugat obiectivele legate de dimensiunea socială și economică a dezvoltării.

Strategia Europeană pentru Dezvoltare Durabilă atrage atenția asupra consecințelor tendințelor nedurabile de dezvoltare cu efecte privind schimbările climatice care amenință sănătatea publică, care pot duce la sărăcie și excludere socială, pierderi la nivelul biodiversității etc.

Printre obiectivele majore ale dezvoltării regionale durabile din strategiile pentru implementarea proiectelor europene enumerăm:

- Echilibrarea structurii spațiale urbane
- Îmbunătățirea calității vieții la nivel urban
- Menținerea identității regionale

Propunerile de dezvoltare urbanistică din P.U.Z. se vor integra în prevederile P.U.G. al MUNICIPIULUI CONSTANȚA și ale REGULAMENTULUI DE URBANISM aferent acestuia.

În cazul particular al prezentului P.U.Z., ce are ca obiect de studiu o zonă delimitată de 4 străzi din intravilanul municipiului Constanța, se pot enumera următoarele obiective de mediu semnificative având drept scop ameliorarea calității factorilor de mediu:

POPULAȚIA ȘI SĂNĂTATEA UMANĂ

- o Ameliorarea condițiilor sociale și de viață, protejarea stării de sănătate a populației prin:
 - crearea de locuri de muncă
 - dezvoltarea activității economice
 - asigurarea calitativă și cantitativă a apei potabile
 - asigurarea colectării apelor uzate menajere
 - organizarea riguroasă a managementului deșeurilor , susținerea colectării selective a deșeurilor, creșterea gradului de recuperare și reciclare a deșeurilor
 - menținerea calității factorilor de mediu în limitele prevederilor legale pentru protecția sănătății, evitarea poluării aerului, ape și solului prin interzicerea funcțiunilor cu activități poluante inclusiv a poluării fonice

MEDIUL URBAN INCLUSIV INFRASTRUCTURA RUTIERĂ

- o Îmbunătățirea calității și funcționalității componentelor mediului urban, crearea condițiilor urbanistice pentru atingerea obiectivelor strategice de dezvoltare durabilă a zonei prin:
 - reglementarea modului de construire
 - îmbunătățirea calității locuirii
 - îmbunătățirea condițiilor privind traficul rutier

MEDIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

- o Crearea condițiilor pentru dezvoltare economică și pentru crearea de noi locuri de muncă prin:
 - dezvoltarea, în afara funcțiunilor rezidențiale, a activităților economice și de servicii
 - dezvoltarea turismului durabil prin promovarea formelor de turism ușor, adaptate la condițiile regionale și locale

APA

- o Limitarea poluării la nivelul care să nu producă un impact semnificativ negativ asupra calității apei prin:
 - colectarea și evacuarea apelor uzate
 - dirijarea apelor pluviale spre colectoarele de ape pluviale

AERUL

- o Limitarea poluării la nivelul care să nu producă un impact semnificativ negativ asupra calității aerului prin:
 - Încurajarea utilizării unor materiale de construcții cât mai puțin poluante
 - Încurajarea utilizării resurselor energetice regenerabile
 - Reducerea nivelurilor de poluare în perimetrul arterelor de circulație prin încurajarea utilizării de mijloace de transport nepoluante (biciclete, autovehicule cu motoare Euro 6, cu motoare electrice, cu pilă de combustibil, cu motoare cu gaz natural, hibride etc)

SOLUL

- o Limitarea poluării la nivelul care să nu producă un impact semnificativ negativ asupra solului prin:
 - respectarea indicilor urbanistici de ocupare a terenurilor
 - colectarea și evacuarea apelor uzate
 - managementul corespunzător al deșeurilor

ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE

- o Limitarea poluării fonice și a nivelurilor de vibrații prin:

- respectarea legislației în vigoare
- diminuarea nivelurilor de poluare fonică și de vibrații în perimetrele adiacente obiectivelor sensibile (locuințe, grădinițe, spații medicale etc)

FLORA ȘI FAUNA

- o Limitarea impactului negativ asupra florei prin:
 - respectarea legislației în vigoare privind spațiile verzi
 - respectarea indicilor urbanistici de ocupare a terenurilor

PEISAJUL

- o Realizarea unui peisaj urban corespunzător prin:
 - reglementarea modului de construire în vederea obținerii unei volumetrii și aspect estetic adecvate
 - realizarea unor spații verzi plantate în interiorul parcelelor și întreținerea vegetației de pe spațiile publice

FACTORII CLIMATICI

- o Limitarea tuturor emisiilor de poluanți (vezi APĂ, AER, SOL)

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

În etapa următoare de elaborare P.U.Z. se va întocmi REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.-ului, privind dezvoltarea zonei studiate și în care vor fi cuprinse prescripții și recomandări referitor la dezvoltarea acestei zone, din care o parte sunt precizate în prezentul memoriu la pct. F.2.

Cerința esențială privind igienă, securitate și mediu se respectă prin conceperea și executarea spațiilor, a părților componente, precum și a dotărilor clădirilor, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea și igiena ocupanților, urmărindu-se totodată și protecția mediului înconjurător.

Se recomandă ca investițiile ce se vor realiza în cadrul zonelor studiate să aibă la bază variante constructive moderne. Folosirea acestor structuri presupune mai puține operații tehnologice, cantități mai reduse de materiale de construcție clasice și indirect cantități mult mai mici de deșeuri care rezultă din utilizarea acestora.

În acest fel se scurtează și timpul necesar realizării lucrării precum și personalul necesar.

Beneficiarul va supraveghea respectarea de către constructor a condițiilor de mediu: măsuri eficiente de limitare a interacțiunii dintre organizarea de șantier și pânza freatică, aer, sol și subsol, biodiversitate.

Se vor lua măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Depozitarea controlată a deșeurilor

A) În timpul execuției lucrărilor de construcții

APA

- Materialele de construcții în vrac, care pot fi spălate de apele pluviale, putând polua solul, subsolul și apele subterane, trebuie depozitate în spații închise sau acoperite.
- Spălarea utilajelor și a mijloacelor de transport ale șantierului nu trebuie efectuată în organizarea de șantier, ci în stații special amenajate pentru astfel de operațiuni deoarece pot produce ape impurificate cu substanțe de tip petrolier, gen carburanți și uleiuri.
- În acest caz trebuie să se realizeze, până la începerea lucrărilor, o zonă de spălare, urmată de o descărcare în canalizarea proiectată.

AER

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf pe durata construcțiilor.
 - Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici.
 - Se vor lua măsuri de asigurare a funcționării corecte a tuturor utilajelor
- SOL SI SUBSOL**
- O atenție deosebită va trebui să se acorde operațiunilor de eliberare a terenului de soluri fertile, acolo unde există, în vederea depozitării și reutilizării pentru zonele de spații verzi ce urmează a fi refăcute.
 - Materialele rezultate din sapaturi, etc se vor transporta și depozita în locuri special amenajate și pentru care s-au obținut toate avizele și acordurile organelor locale abilitate;
 - Curățenia pe șantier se va asigura prin grija executantului și va fi controlată de beneficiar prin intermediul inspectorului de șantier;
 - Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca benzina și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;
 - Se vor lua măsuri de interzicerea spălării, efectuării de reparații, lucrări de întreținere a mijloacelor de transport, utilajelor și echipamentelor folosite în incinta șantierului;
 - Se vor lua măsuri pentru intervenția promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol;
 - Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlată, numai în spații special amenajate a materiilor prime folosite, materialelor și a deșeurilor până la valorificarea acestora sau eliminarea finală;
 - Se va realiza evacuarea periodică a deșeurilor rezultate ca urmare a realizării lucrărilor;
 - Se vor lua măsuri de impermeabilizare prin betonare a tuturor zonelor unde există posibilitatea unor deversări accidentale.

ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

-țesut urban existent

B) În timpul funcționării obiectivelor

APA

- Apele reziduale vor fi colectate de canalizarea orășenească.
- Alte măsuri prevăzute:
- consumul de apă va fi contorizat evitându-se risipa de apă;
 - asigurarea funcționării corecte a tuturor instalațiilor;
 - supravegherea sistemului de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale;

AER

Se recomandă plantarea de perdele vegetale;

SOL ȘI SUBSOL

Se recomandă betonarea sau prevederea de dale înierbate pe căile de circulație din incinte și parcuri;

ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

BIODIVERSITATE

- Asigurarea funcționării centralelor termice în parametrii proiectați;
- Impactul asupra biodiversității poate fi resimțit în timpul execuției lucrărilor de construire, datorită în special creșterii cantităților de pulberi sedimentale.

- Se va interzice depozitarea de materiale pe spațiile verzi, adiacente construcțiilor.
 - În timpul funcționării obiectivelor locuite impactul este nesemnificativ.
Se recomandă:
 - Plantarea de perdele vegetale perimetrale în incinte;
 - Marcarea căilor de circulație.
- PEISAJ**
- Zona de tesut urban se va îmbogăți prin funcțiunile propuse care se vor adăuga funcțiunii de locuire
 - Amplasarea organizărilor de șantier se va face în loc special amenajat și înconjurat de gard.

I. ANEXE - PIESE DESENATE

Pieșele desenate anexate în continuarea memoriului tehnic sunt:

Titlul planșei	Scara	Indicativ
1. Încadrare în localitate. Încadrare în zonă / P.U.G.	sc. 1:100.000; 1:2000	1
2. Situația existentă - Zonificare funcțională	sc. 1:500	2.1
3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională	sc. 1:500	3.1

Coordonator P.U.Z.,

arh. ALINTA-GABRIELA ISACOV