

MEMORIU

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR

ATELIERELOR, MUN. CONSTANTA

Conform Contract de prestari servicii nr. 207165/25.10.2019

2022



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

Lista semnaturi:

Sef proiect / Manager proiect

Urb. Razvan Cristescu



Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Florin Valentin TANASE

Stud.Urb. Cosmin Militaru



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Borderou general P.U.Z.

Parti scrise:

1. Memoriu de Sinteza;
2. Memoriu Tehnic General;
3. Memoriu Tehnic privind echiparea tehnico edilitara;
4. Regulament Local de Urbanism;
5. Plan de actiune.

Parti desenate:

- U01.1 Incadrare in teritoriu;
- U01.2 Incadrare in documentatii avizate;
- U02.0 Plan situatie existenta;
- U03.0 Plan regim juridic;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice;
- U05.0 Plan limite U.T.R;
- U06.0 Plan circulatii ;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Cuprins

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE.....	6
 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	6
Denumirea obiectului de investitii	6
Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul	6
Titularul investitiei.....	6
Proiectant general.....	6
Proiectant de specialitate.....	6
Faza proiect	6
Numar proiect	6
 1.2 OBIECTUL LUCRARII.....	7
 1.3 SURSE DOCUMENTARE.....	8
CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	18
2.1 EVOLUTIA ZONEI.....	18
2.2 INCADRARE IN LOCALITATE	32
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	33
2.4 CIRCULATIE	35
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	45
2.6 ECHIPARE EDILITARA	46
2.7 PROBLEME DE MEDIU	46
2.8 OPTIUNI ALE POPULATIE	47
CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	49
3.1 STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	58
3.2 PREVEDERI ALE PUG	59
3.3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL	59
3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI	63
3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI	67
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	70
3.7 PROTECTIA MEDIULUI	74
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	79
CAPITOLUL 4	CONCLUZII, MASURI IN
CONTINUARE	80
ANEXE	82
ANEXA 1 – DEFINITII	82



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Tabel figuri :

Figure 1-Tabel documentatii aprobate	18
Figure 2-Plan starea de conservare a fondului construit.....	19
Figure 3-Evolutie parcelar	20
Figure 4-Plan cu date functionale despre zona studiata	22
Figure 5-Schema de relationare a zonei de studiu, pe baza elementelor de potential, cu contextul istoric al orasului.....	23
Figure 6-Possibilitati compozitionale	25
Figure 7-Perceptia terenului studiat din sud.....	26
Figure 8-Perceptia terenului studiat din nord	26
Figure 9-Perspectiva vizuala de pe uscat.....	27
Figure 10- Sectiune cu relatia zonei studiate cu Marea Neagra	28
Figure 11-Plan incadrare zona in sistemul verde-albastru al Mun. Constanta	28
Figure 12- Incadrarea zonei de studiu in zonele majore din imediata vecinatate	29
Figure 13- Sectiune prin zona studiata	29
Figure 14- Str. Atelierelor, service-uri, spalatorii auto.....	30
Figure 15-Str. Grivitei – terenuri libere, constructii parazite, discontinuitate a siluetei	30
Figure 16-Constructii existente - Strada Olteniei, alaturare de regimuri de inaltime P –P+4/ P+7E	31
Figure 17- Constructii existente - Strada Atelierelor, alaturare de regimuri de inaltime P+4E	31
Figure 18- Perspective nesustinute la nivelul zonei	32
Figure 19-Incadrarea zonei studiate in localitate	33
Figure 20-Categorii de strazi.....	36
Figure 21-Profile stradale existente	37
Figure 22-Principalele cai rutiere din zona PUZ-ului si fluxurile majore de circulatie.....	38
Figure 23-Str. Avram Iancu – trotuare ocupate de autovehicule si stare avansata de degradare	39
Figure 24-Str. Atelierelor – trotuare ocupate de autovehicule si stare avansata de degradare... 39	39
Figure 25-Str. I.G. Duca – trotuare ocupate de autovehicule	40
Figure 26-Bd. I.C. Bratianu – trotuare ocupate de autovehicule	40
Figure 27- Str. Cuza Voda – trotuare ocupate de autovehicule	41
Figure 28– Str. Stefan cel Mare	41
Figure 29 – Str. Anghel Saligny - trotuare si carosabil degradat	42
Figure 30– Str. Grivita - trotuare si carosabil degradat; trotuare amenajate cu pavele si cu asfalt	42



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

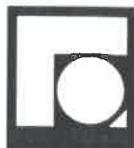


S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Figure 31– Constantin Bratescu - trotuare si carosabil degradat; trotuare ocupate de autovehicule	43
Figure 32– Str. Sarmisegetuza – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule	43
Figure 33– Str. Sabinelor – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule	44
Figure 34– Str. Olteniei – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule	44
Figure 35-Bilant teritorial situatia existenta.....	45
Figure 36-Locuinte individuale regim de construire.....	51
Figure 37- Trecerea gradual a imobilelor propuse	55
Figure 38- Metode de integrare ale constructiilor noi	56
Figure 39– Propuneri de completarea aliniamentelor.....	57
Figure 40 -Positionarea zonei studiate PUZ fata de Ariile Naturale Protejate	61
Figure 41- Incadrarea amplasamentului PUZ Atelierelor la nivel macro si mezzo-teritorial	62
Figure 42- Reteaua de spatii verzi si dotari de agrement existente la nivel macroteritorial si mezzoteritorial	62
Figure 43-Tabel masuratori ore de varf.....	63
Figure 44-Raport „debit/capacitate,, -situatia existenta	64
Figure 45-Principalele cai rutiere din zona PUZ-ului si fluxuri majore de circulatie	64
Figure 46-Profile stradale propuse.....	66
Figure 47-Bilant teritorial propus	69
Figure 48-Bilant teritorial propus regim juridic.....	80



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR, MUN.
CONSTANTA”

Amplasamentul pentru care se initiaza P.U.Z.-ul

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Constanta, cuprins intre strazile Avram Iancu I. Gh. Duca si B-dul Ferdinand.

Titularul investitiei

UAT MUNICIPIUL CONSTANTA Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud.Constanta

Proiectant general

PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.

ROW STUDIO S.R.L

MASS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.

Proiectant de specialitate

MASS PUBLISHING&PARTNERS – CONSTANTA tel: 0745854672

Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

Numar proiect

276/2019



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

1.3 OBIECTUL LUCRARII

Conform certificatului de urbanism nr. 33 din 09.01.2020 prin prezenta documentatie consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobat prin P.U.G. Municipiului Constanta ce vor stabili reglementarile urbanistice pentru terenurile cuprinse in zona de studiu a documentatiei Atelierelor, localizata in intravilanul municipiului Constanta, cuprins intre strazile Avram Iancu I. Gh. Duca si B-dul Ferdinand, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici, se va reglementa accesul, regimul de inaltime prin corelarea cu cerintele functionale si regimul de aliniere a constructiilor, precum si stabilirea utilizarii terenurilor.

Prezenta documentatie isi propune analizarea siluetei urbane a zonei studiate in stransa legatura cu vecinatatile imediate, prentru relevarea conditiilor optime de dezvoltare, dar si integrarea in sistemul urban al Municipiului Constanta, reglementarea indicatorilor urbanistici pentru o imagine urbana unitara , deoarece se afla in proximitatea zonei centrale si a Bulevardului Mamaia , unul dintre cele mai importante artere din oras.

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar si coroborat o zona mult mai mare ce va face studiul documentatiei de urbanism si va fi delimitata astfel:

- La Nord – Tesut locuinte individuale;
- La Sud – Tesut locuinte colective;
- La Est – Tesut locuinte individuale;
- La Vest – Tesut locuinte colective.

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar si coroborat o zona mult mai mare ce va face studiul documentatiei de urbanism, in suprafata de aproximativ 18.8 ha, conform masuratorilor din planul topografic.

Prin planul urbanistic zonal se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelata cu stabilirea de reglementari specifice functiunilor din cadrul zonei studiate, functiunile existente au capatat diversificare in raport cu zona, aducand o dezvoltare la nivelul functiunilor, acest lucru a demarat documentatia de fata prin diversificarea tendintelor de dezvoltare, in scopul asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a terenului si conditiile de protectie a mediului natural.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce urmareste analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistic al zonei si propuneri de organizare functionala, circulatii, propunandu-se totodata reorganizarea functionala a zonei.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

PUZ-ul, ca faza premergatoare proiectului de investitie, va constitui prin propunerile prezentate, documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din D.T.P.T.), care va prelua elementele din reglementarile aprobatte.

Ca urmare, in cadrul documentatiei P.U.Z. Atelierelor se vor trata urmatoarele categorii:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Inglobarea si corelarea documentatiilor de urbanism anterior aprobate;
- Organizarea retelei stradale corelata cu strazile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.
- Protectia mediului;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea si utilizarea spatiului urban.
- Cresterea calitatii vietii in mediul urban;

Acestea fiind detaliate in partea de RLU prin:

- **Obiective generale**
- **Obiective strategice**
- **Obiective strategice specifice**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 33 din 09.01.2020, emis de catre Consiliul Judetean Constanta;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

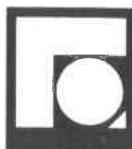


S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatatile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea si completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind inscrierea din oficiu in cartea funciara dupa finalizarea lucrarilor de cadastru;
- HOTARARE nr 101/ 30.04.2015 - PLAN URBANISTIC ZONAL-construire Sala Polivalenta, str Badea Cartan, initiator municipiu Constanta
- HOTARARE nr 85/ 31.03.2017 - PLAN URBANISTIC ZONAL- pentru zona delimitata de str. Stefanita Voda, unitate militara, terenuri proprietate publica si privata, initiator Orban Steluta Daniela
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.07.2019, prin completarea acestuia de catre Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanta nr. 18/2007, Ordonanta nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 190/2013, Legea nr. 229/2013, Legea nr. 303/2015, Legea nr. 302/2015, Legea nr. 324/2015, O.U.G nr. 7/2016, O.U.G. nr. 22/2014, O.U.G. nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 49/2017, O.U.G. nr. 51/2018, Legea nr. 151/2019;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, republicata in 2002, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 30.12.2014 prin Hotararea nr. 1180/2014 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Actul



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

include modificarile din urmatoarele acte: H.G. nr. 273/2010, H.G. nr. 490/2011, H. G. nr. 1180/2014;

- Ordin M.L.P.A.T. NR. 13/N/10.0403.1999 pentru aprobare reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General” – Indicativ GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare si continutul - cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.);
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa. Text actualizat la data de 27.01.2006. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 20/2006;
- Legea nr. 5 din 12.04.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a III-a – zone protejate, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 06.09.2016, prin modificarea acestuia de catre Ordonanta de urgență nr. 49/2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – retele de transport – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 01.06.2019 prin modificarea acestuia de catre Legea nr. 106/2019 pentru modificarea art. 3 din Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Retele de transport;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national Sectiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima modificare a textului de lege a avut loc la data de 10.09.2019 prin modificarea acestuia de Hotărârea nr. 657/2018 pentru modificarea anexelor la Ordonanta de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Sectiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 190/2009, H. G. nr. 657/2018;

-Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

-Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000;

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 27.06.2019 prin modificarea acestuia de Legea nr. 117/2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 122/2004, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, O.U.G. nr. 214/2008, O.U.G. nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanta nr. 6/2010, O.U.G. nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012, Ordonanta de urgență nr. 100/2016, Legea nr. 86/2017, O.U.G. nr. 40/2017, Legea nr. 147/2017, O.U.G. nr. 40/2017, O.U.G. nr. 84/2018, Legea nr. 292/2018, Legea nr. 117/2019;

-Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019 fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, precum si pentru modificarea si completarea altor acte normative. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 54/1998, O.U.G. nr. 1/1998, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 358/2005, Legea nr. 341/2006, Legea nr. 247/2005, O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 340/2007, Legea nr. 47/2007, Legea nr. 67/2010, Legea nr. 71/2010, Legea nr. 158/2010, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 76/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 187/2012, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 38/2015, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 186/2017, O.U.G. nr. 34/2013, Legea nr. 231/2018, Legea nr. 105/2019;

-Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administratia publica locala cu modificarile si completarile ulterioare. Text actualizat la data de 20.07.2019, modificat de Legea nr. 138/2019 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 131/2008, Legea nr. 35/2008, O.U.G. nr. 20/2008, O.U.G. nr. 66/2008, O.U.G. nr. 105/2009, Legea nr. 375/2009, Legea nr. 59/2010, Legea nr. 264/2011, Legea nr. 13/2012, Legea nr. 74/2012, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 76/2012, Legea nr. 20/2014, O.U.G. nr. 68/2014, Legea nr. 115/2015, O.U.G. nr. 14/2015, Legea nr. 119/2015, O.U.G. nr. 14/2015, Legea nr. 200/2015, O.U.G. nr. 41/2015, O.U.G. nr. 42/2016, Legea nr. 32/2017, Legea nr. 140/2017, Legea nr. 52/2018, Legea nr. 305/2018, O.U.G. nr.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

40/2019, Legea nr. 138/2019 pentru modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215/2001;

-Legea nr. 247 din 19.07.2005 - privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente. Text actualizat la data de 06.05.201 completat de Legea nr. 89/2017 pentru completarea art. 9 al titlului XI - Renta viagera agricola din Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente;

-Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica. Republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;

-Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a facut la data de 25.11.2016 acesta fiind modificat de Legea nr. 224/2016 pentru modificarea si completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 30/2000, O.U.G. nr. 206/2000, Legea nr. 241/2003, Legea nr. 71/2011, Legea nr. 18/2016, Legea nr. 224/2016;

-Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata in 2015, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege s-a facut la data de 07.06.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, precum si pentru modificarea si completarea altor acte normative. Actul include modificarile din urmatoarele: O.U.G. nr. 57/2015, O.U.G. nr. 35/2016, O.U.G. nr. 98/2016, O.U.G. nr. 90/2017, O.U.G. nr. 31/2018, Legea nr. 185/2018, Legea nr. 105/2019;

-Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind imbunatatirile funciare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a fost facuta la data de 23.06.2019 fiind completat de Ordonanta de urgență nr. 45/2019 privind modificarea si completarea unor acte normative din domeniul imbunatatirilor funciare. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. nr. 39/2009, Legea nr. 281/2010, O.U.G. nr. 65/2011, O.U.G. nr. 82/2011, O.U.G. nr. 4/2015, O.U.G. nr. 79/2013, Legea nr. 133/2017, Legea nr. 130/2018, O.U.G. nr. 45/2019;

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata in 2016, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 12.05.2019 acesta fiind modificat de Legea nr. 97/2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

-Legea nr. 114 din 11.10.1996 – legea locuintei, cu modificarile si completarile ulterioare. Text actualizat la data de 23.06.2017 fiind completat de Legea nr. 143/2017 pentru completarea Legii locuintei nr. 114/1996. Actul include modificarile din



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

urmatoarele acte: O.U.G. nr. 44/1998, Legea nr. 145/1999, Ordonanta nr. 73/1999, O.U.G. nr. 127/1999, O.U.G. nr. 17/2000, O.U.G. nr. 295/2000, O.U.G. nr. 22/2000, O.U.G. nr. 98/2000, Ordonanta nr. 76/2001, Legea nr. 206/2002, O.U.G. nr. 42/2005, Legea nr. 62/2006, O.U.G. nr. 215/1999, Legea nr. 230/2007, O.U.G. nr. 210/2008, O.U.G. nr. 57/2008, Legea nr. 310/2009, Legea nr. 170/2010, Legea nr. 71/2011, Codul Fiscal din 2015, Legea nr. 143/2017;

-O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 03/06/2019 fiind modificat prin Decizia nr. 214/2019 referitoare la admiterea obiectiei de neconstitutionalitate a dispozitiilor Legii privind aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 75/2018 pentru modificarea si completarea unor acte normative in domeniul protectiei mediului si al regimului strainilor, precum si a Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 75/2018 in ansamblul sau. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Rectificarea publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 88 din 31/01/2006, Legea nr. 265/2006, O.U.G. nr. 114/2007, O.U.G. nr. 57/2007, O.U.G. nr. 164/2008, O.U.G. nr. 71/2011, O.U.G. nr. 58/2012, Ordonanta de urgență nr. 164/2008 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, Legea nr. 187/2012, O.U.G. nr. 9/2016, O.U.G. nr. 75/2018, Legea nr. 203/2018, Legea nr. 292/2018, Decizia nr. 214/2019;

-H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe. Text actualizat la data de 29.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea nr. 1000/2012 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 729 din 29/10/2012;

-Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 2.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

-Legea nr. 107 din 25.09.1996 a apelor, cu modificarile si completarile ulterioare – textul de lege a fost actualizat la data de 05.11.2018 fiind modificat prin Ordonanta de urgență nr. 78/2017 pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea nr. 83/1997, Hotararea nr. 948/1999, O.U.G. nr 107/2002, Legea nr. 112/2006, Legea nr. 310/2004, O.U.G. nr. 12/2007, O.U.G. nr. 130/2007, Legea nr. 192/2001, O.U.G. nr. 3/2010, O.U.G. nr. 64/2011, O.U.G. nr. 71/2011; O.U.G. nr. 69/2013, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 153/2014, Legea nr. 196/2015, Hotararea nr. 570/2016 O.U.G. nr. 94/2016, O.U.G. nr. 78/2017;

-Ordinul 891/2019 privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare, retragere si suspendare temporara a autorizatiilor de gospodarire a apelor, precum si a Normativului de continut al documentatiei tehnice supuse autorizarii;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 4.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 47/2012;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 23.05.2019, modificat de Legea nr. 105/2019 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, precum si pentru modificarea si completarea altor acte normative. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta de urgență nr. 77/2009, Legea nr. 261/2009, Legea nr. 329/2009, Ordonanta de urgență nr. 43/2010, Ordonanta de urgență nr. 12/2011, Legea nr. 187/2012, Ordonanta nr. 10/2016, Legea nr. 109/2016, Ordonanta nr. 10/2016, Legea nr. 209/2017, Legea nr. 105/2019;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 01.02.2014, modificat de Legea nr. 187/2012 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta nr. 13/2007, Legea nr. 329/2009, O.U.G. nr. 12/2011, Legea nr. 187/2012;
- O.G. nr. 47 din 30.01.2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial. Text actualizat la data de 01.11.2001 avandu-se in vedere urmatoarele acte: Legea nr. 564/2001;
- Ordin M.C.C. nr. 2260 din 18.04.2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare si inventariere a monumentelor istorice – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 05.09.2019 acesta fiind completat de Ordinul nr. 2630/2018 privind completarea Normelor metodologice de clasare si inventariere a monumentelor istorice, aprobat prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.260/2008. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordinul nr. 2504/2008, Ordinul nr. 2048/2009, Ordinul nr. 2480/2009, Ordinul nr. 2630/2018;
- OG nr. 43 din 28.08.1997 republicat privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare– ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 24.08.2018 acesta fiind modificat de Legea nr. 203/2018 privind masuri de eficientizare a achitarii amenzilor contraventionale. Actul include modificarile urmatoarelor acte: Ordonanta nr. 132/2000, Ordonanta de urgență nr. 295/2000, Ordonanta nr. 79/2001, Ordinul nr. 1959/2002, Ordonanta nr. 26/2003, Ordonanta de urgență nr. 84/2003, Ordonanta nr. 21/2005, Ordonanta nr. 21/2005, Ordonanta nr. 38/2006, Legea nr.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

130/2007, Ordonanta nr. 7/2010, Ordonanta de urgență nr. 8/2011, Ordonanta nr. 5/2011, Ordonanta de urgență nr. 96/2012, Ordonanta de urgență nr. 96/2012, Ordonanta de urgență nr. 86/2014, Legea nr. 198/2015, Ordonanta nr. 7/2010, Ordonanta de urgență nr. 55/2016, Legea nr. 259/2017, Legea nr. 154/2018, Legea nr. 203/2018;

-Decizia nr. 11/2004 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 96 din 02/02/2004, Ordonanta nr. 21/2005, Ordonanta nr. 38/2006, Ordonanta nr. 132/2000, Legea nr. 130/2007, Ordonanta nr. 7/2010, Ordonanta nr. 5/2011, O.U.G. nr. 8/2011;

-Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatatile urbane;

-O.U.G. nr. 12 (republicat) din 07.07.1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 04.07.2019 acesta fiind modificat de Ordonanta de urgență nr. 55/2019 pentru modificarea si completarea art. 29 din Ordonanta de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea nr. 155/2005, O.U.G. nr. 111/2005, O.U.G. nr. 92/2006, Legea nr. 46/2007, O.U.G. nr. 62/2009, O.U.G. nr. 21/2011, Legea nr. 71/2011, O.U.G. nr. 55/2011, O.U.G. nr. 10/2012, Legea nr. 187/2012, Legea nr. 188/2012, O.U.G. nr. 8/2016, O.U.G. 83/2016, O.U.G. nr. 55/2019;

-Ordin ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice – revizia I, cu modificarile si completarile ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 18.12.2007 fiind modificat de Ordinul nr. 49/2007 pentru modificarea si completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I, aprobat prin Ordinul presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei nr. 4/2007;

-Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

-Ordin ANRM nr. 196 din 10.10.2006 privind aprobarea Normelor si prescriptiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului national de transport al titeiului, gazolinei, condensatului si etanului;

-H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;

-Legea nr. 123 din 2012 energiei electrice si a gazelor naturale – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.03.2019, acesta fiind modificat de Ordonanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

de urgență nr. 19/2019 pentru modificarea și completarea unor acte normative și de Ordonanța de urgență nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscale-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;

-Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare – ultima actualizare a textului de lege a avut loc la data de 29.03.2019, acesta fiind modificat de Ordonanța de urgență nr. 19/2019 pentru modificarea și completarea unor acte normative și de Ordonanța de urgență nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscale-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;

-Normativul pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție a carburantilor la autovehicule – indicativ N.P. 004/03;

-Normativul de proiectare, execuție și exploatarea a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule, indicativ N.P. 037/1999 și Normativul de proiectare, execuție și exploatare a sistemului de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule prin stații independente, indicativ N.P. 037/1999;

-Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V, indicativ NTE 003/04/00;

-Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

-Ordinul nr. 371/1212/99/2017 privind aprobată Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, acte normative ce pot introduce restricții de construire.

-Clean transport, Urban transport, Sustainable Urban Mobility Plan – oct. 2019

-Guidelines for developing and implementing a Sustainable Urban Mobility Plan (2nd edition) - Nov 2019

-Europe 2020: the European Union strategy for growth and employment – feb 2017

-Decizia nr. 1386/2013/UE a Parlamentului European și a Consiliului, din 20 noiembrie 2013, privind un Program general al Uniunii de acțiune pentru mediu până în 2020 „O viață bună, în limitele planetei noastre” – programul a fost prelungit

Studii întocmite concomitent cu P.U.Z. în baza Certificatului de Urbanism nr. 33 din 09.01.2020

- Studiu de fundamentare a fondului construit;
- Studiu geotehnic;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Studiu de fundamentare privind circulatiile si caile de comunicatie;
- Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
- Studiu privind reteaua de spatii verzi si dotari de agrement
- Studiu privind utilitatatile publice si tehnologice
- Studiu de fundamentare privind silueta urbana

PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobat din zona:

1	54/ 29.01.2009	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Construire Imobil Apartamente D+P+4E cu spatii comerciale la parter , Str. Oltenitei , nr. 31
2	95/25.02.2009	PUZ	Plan Urbanistic de Detaliu – Construire Locuinta P+1E, Str. Cuza Voda, nr. 96
3	190/01.04.2008	PUZ	Plan Urbanistic Zonal - Construire Imobil D+P+M+4E- Spatii comerciale si Birouri, Bulevardul I.C. Bratianu Zona BL FA18
4	218	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Delimitat de Strada Avram Iancu , Bloc L101, Bloc L99, Sediul Alpha Bank, Terenuri proprietate publica si privata
5	223/13.10.2015	PUZ	Plan Urbanistic Zonal -Delimitat de Strada Sabinelor, Strada Avram Iancu si Strada I.G. Duca.
6	252/31.07.2017	PUZ	Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitata de strada Avram Iancu, Aleea Garofitei si terenuri proprietate privata.
7	308/ 29.09.2017	PUZ	Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitate de Strada Dimitrie Bolintineanu, Strada I.G. Duca, Strada Dacia si Bulevardul Mamaia.
8	338/29.06.2009	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Amenajare Pod existent in Mansarda locuibila – Strada I.G. Duca , nr. 41
9	697/17.12.2008	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Extindere Vulcanizare cu Corp P+1E atelier Auto si Sediul Administrativ , Strada Atelierelor , nr.17
10	719/17.12.2008	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Mansardare Locuinta Parter, Strada Stefan cel Mare , nr.102
11	743/17.12.2008	PUZ	Plan Urbanistic Zonal – Supraetajare Partiala Locuinta S+P+1E, Strada Mercur , nr.13



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

12	81/29.04.2010	PUZ	Plan Urbanistic Zonal - pentru terenul delimitat de Bulevardul I.G. Duca, str Grivitei, Str Sabinelor, Str Avram Iancu si str Atelierelor in suprafata de 47516mp conform Avizului de Oportunitate nr 13900/29.01.2010, proprietate persoane fizice si juridice.
13	112/ 30.04.2015	PUZ	Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de strada Avram Iancu, aleea Garofitei, piata agroalimentara Balada, terenuri proprietate publica si privata, initiator SC CONCORDE GROUP SRL
14	131/25.02.2009-	PUD	Plan Urbanistic de Detaliu - Extindere si supraetajare imobil pentru cabinet optica medicala SP+P+2E str I G Duca nr 49, teren in suprafata totala de 110,89 m
15	220/30.05.2019	PUZ	Plan Urbanistic Zonal - pentru zona delimitata de Str I.G. Duca, Str Grivitei, Str Atelierelor, Str Stefan cel Mare initiator Halep George si Halep Costica

Figure 1-Tabel documentatii aprobat

Documentatia s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobatarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei si caracteristici semnificative, relate cu evolutia localitatii

Terenurile propuse pentru studiu sunt in intravilanul municipiului Constanta, in proximitatea zonei centrale cuprinse intre strazile Avram I. Gh. Duca si B-dul Ferdinand.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Cerintele actuale social-economice, vizeaza corelarea zonei in raport cu functiunile si dorintele de dezvoltare, pe scurt se inregistreaza zone mixte la parterul imobilelor cu precadere pe arterele importante, dar se inregistreaza si o tendinta de dezvoltare a locuintelor colective cu un nivel de inaltime mai ridicat fata de prevederile P.U.G. Municipiului Constanta.

Analiza starii de conservare a cladirilor evidentaiza faptul ca in terenul propus pentru studiu se afla o mare proportie de cladiri realizate din materiale vechi, care in majoritatea cazurilor se afla intr-o stare buna de conservare pentru interventiile la care au fost supuse . S-a observat si inserarea de noi locuinte colective in cadrul structurilor individuale de locuinte, iar cladirile existente in partea de sud a sitului sunt bine conservate.

In apropierea caselor individuale cu caracter istoric se afla un monument de arhitectura, inclus in inventarul monumentelor istorice al municipiului Constanta, cod LMI CT-II-m-B-02843, cunoscut sub numele de Hotel Balcan, al carui imobil se afla intr-o stare grava de deteriorare.

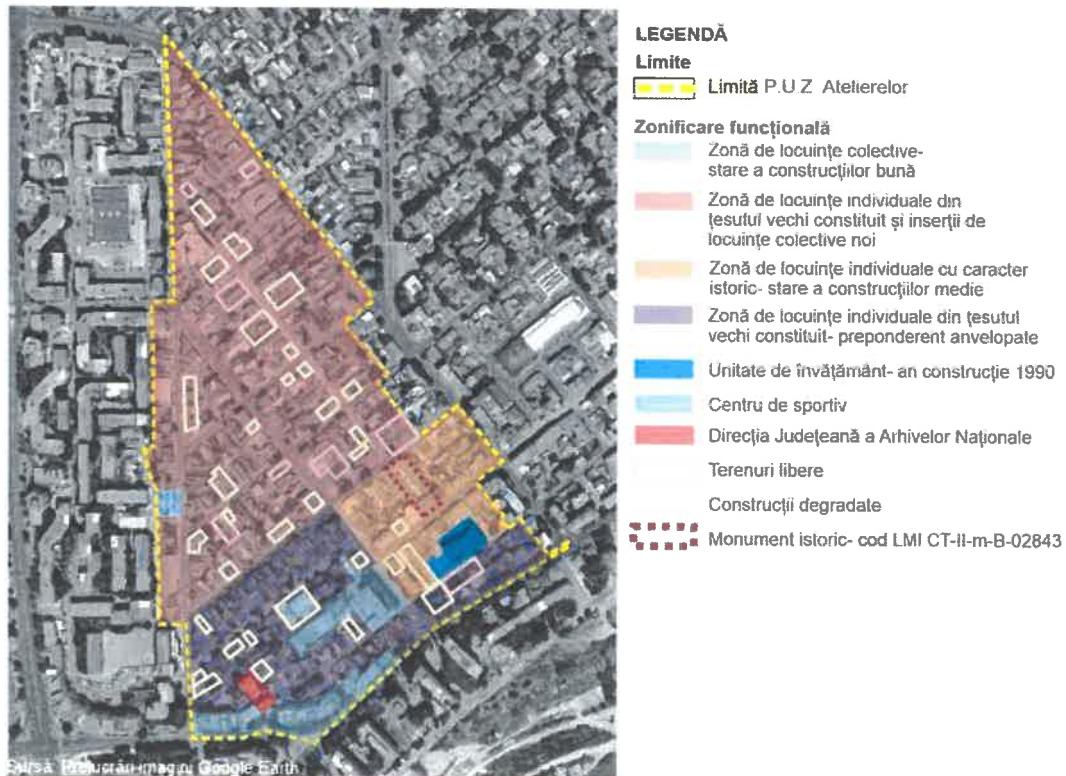


Figure 2-Plan starea de conservare a fondului construit

Sursa – Studiu fundamentalare stare fondului construit

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

De-a lungul evolutiei zonei, terenurile din zona studiata au avut in principal categoria de folosinta de curti constructii. Asa se observa si un fond construit majoritar vechi, cu case de dimensiuni reduse pe parcele de dimensiuni reduse. In general procentul de ocupare al terenului este unul maximal, dispunerea pe parcela a locuintelor este preponderent cuplate sau insiruite.

In perioada 2006-2021, fondul construit nu a prezentat schimbari majore in structura sa. Se observa interventii de tip reabilitare a constructiilor sau extindere a acestora pe verticala sau orizontala. De asemenea, tendinta in sit este de a se construi noi cladiri de locuinte colective ce au un regim de inaltime mai mare de P+1E.

Varsta fondului construit variaza, existand constructii mai noi de 20 de ani si constructii care dateaza din secolul XX.

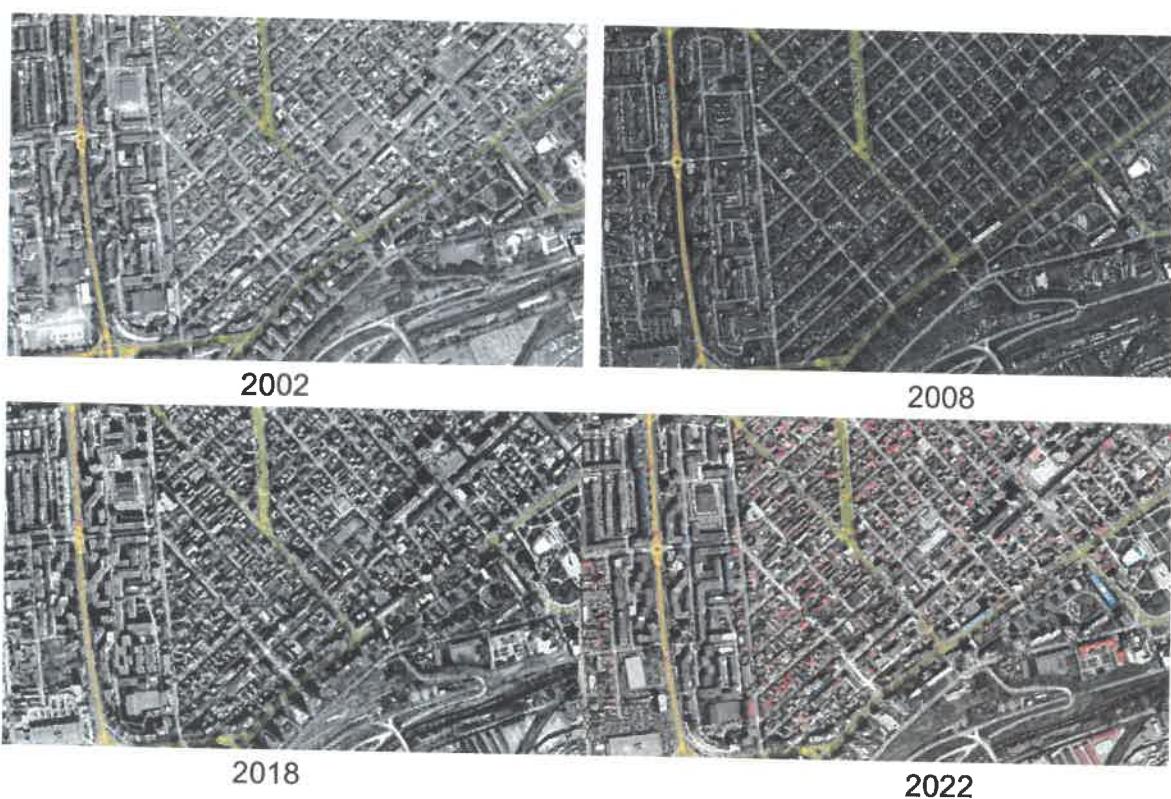


Figure 3-Evolutie parcelar

Sursa – Google Maps; prelucrare autor



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

2.1.2. Potential de dezvoltare

Proximitatea fata de zona centrala ii confeira un potential de dezvoltare ridicat datorita interesului asupra terenurilor ce se afla pozitionate bine din punct de vedere zonal.

Avand in vedere ca primaria detine in proprietate mai multe terenuri in zona de studiu, se pot implementa unele functiuni precum spatii verzi, locuri de joaca, locuri de loisir, spatii culturale.

La nivel planimetric, se identifica 3 axe majore ce pot polariza dezvoltari de servicii si comert, dar si de locuire colectiva cu limbaj arhitectural specific, cele 3 axe fiind Strada Atelierelor, Strada Ion Gheorghe Duca si Bulevardul Ferdinand, primele 2 strazi amintite dispunand de ampriza stradala generoasa astfel incat sa contine 2 sensuri cu cate 2 benzi de circulatie auto si circulatie pietonala generoasa cu spatiu verde aferent.

Un alt potential de dezvoltare il prezinta partea turistica, unitati de cazare ce se pot dezvolta in zona si prezenta Hanul Balcan ce poate deveni un reper la nivel zonal daca se investeste in restaurarea lui.

Practic zona dispune de potential de dezvoltare atat la nivelul circulatiilor cat si la nivelul functiunilor, prin documentatia de fata se doreste cresterea calitativa a spatiului si imbunatatirea imaginii centrale.

Potentialul de dezvoltare este sustinut si de accesibilitatea buna a zonei in raport cu celelalte zone ale municipiului (zona turistica Mamaia si zona centrala a Constantei) dar si conectivitatea la nivelul cu teritoriul.

Conform Studiu Fundamentare fond construit :

La nivelul zonei studiate, ponderea cea mai mare, in cazul modului in care este utilizat terenul de catre functiuni, o reprezinta locuirea individuala, urmata de locuirea colectiva, circulatiile carosabile si pietonale ocupand si ele o suprafata considerabila din sit. Zona este caracterizata de mixitate functionala, fiind prezente in sit functiuni compatibile cu locuirea (invatamantul, comertul, serviciile, institutiile, lacsul de cult) cat si functiuni incompatibile (depozitele de pe str. Avram Iancu). In zona nu exista spatii verzi, singurele intalninte fiind cele din zona locuintelor colective din partea de Sud. Latimea profilele stradale variaza intre 6 si 8 metrii, cu circulatii pietonale intre 1, 2 si 3 metrii.

Se observa faptul ca, pe anumite strazi este posibila plantarea de vegetatie de aliniament generoasa , respectiv str. Atelierelor.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

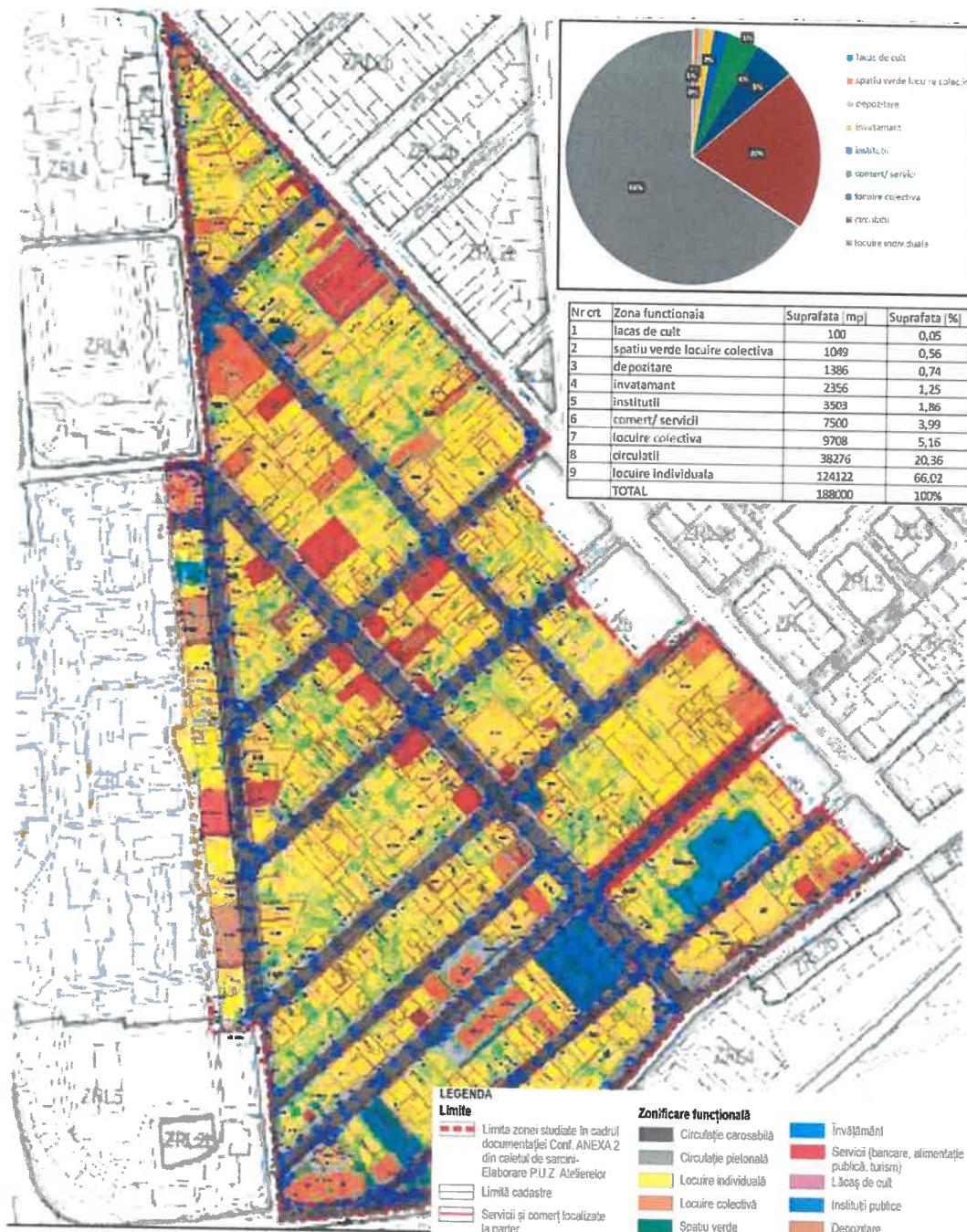


Figure 4-Plan cu date funktionale despre zona studiata

Sursa – Studiu fundamentalare stare fondului construit

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Zona de studiu prezinta potential de dezvoltare datorita localizarii strategice pe care o are dar si datorita fondului construit existent. Acesta permite dezvoltarea de noi constructii astfel, inlocuindu-se fondul construit degradat care nu mai respect normele actuale de locuire. Va fi posibila construirea de noi cladiri, cu un regim de inaltime unitar, avandu-se in vedere si dezvoltarea de spatii publice pentru locitorii.

De asemenea, datorita prezentei unui fragment din tesutul istoric, teritoriul are potential de a fi integrat in zona istorica a orasului Constanta. Totodata, acest aspect, poate fi posibil si prin prelungirea axei pietonale de pe strada Stefan cel Mare care va intari legatura dintre sit si plaja. La nivel de trama stradala, str. Atelierelor poate fi transformata intr-o artera cu circulatie dubla pe sens pentru a sustine viitorul flux de masini si pentru a facilita legatura cu Gara si plaja prin bd. Ferdinand.

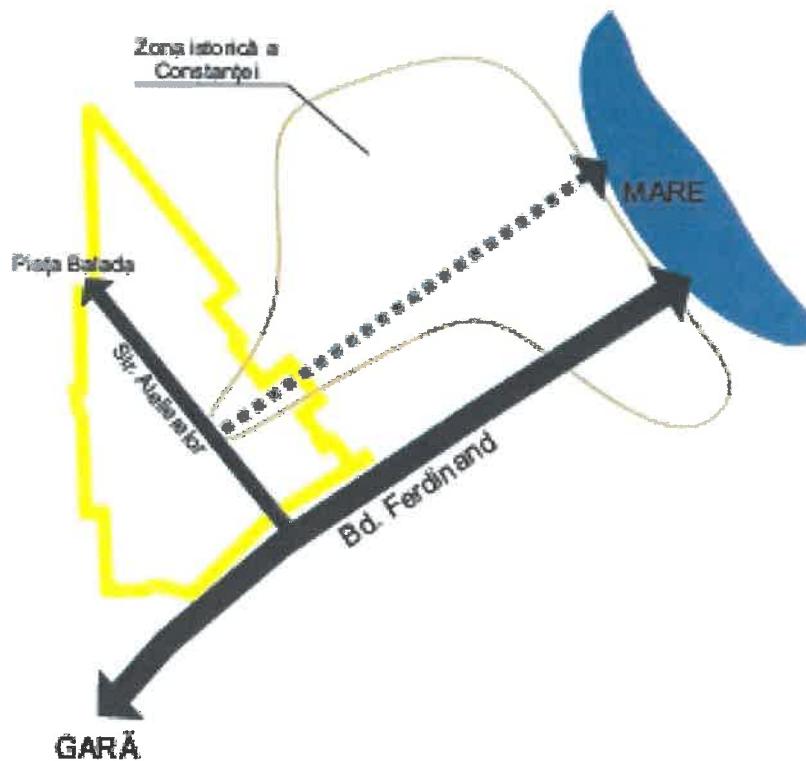


Figure 5-Schema de relationare a zonei de studiu, pe baza elementelor de potential, cu contextul istoric al orasului

Sursa – Studiu fundamentalare stare fondului construit



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

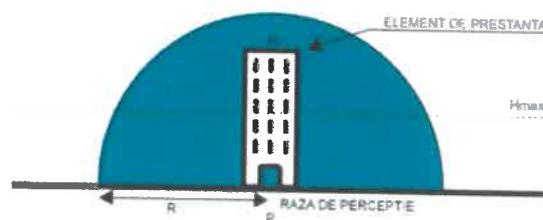
Potential compozitional, documentatia de fata doreste sa reglementeze si sa corecteze fronturile la bulevarde prin stabilirea si definirea compozitionala a unei reguli (sistem de reguli) bazate pe:

- Camp structural functional – bazat pe regula (coeficient de inaltime minim si maxim corelat), ori sistem de reguli impuse pentru zona de bulevarde (comasari de loturi, coerenta in imaginea urbana, spatiu urban tip bulevarde)
- Camp structural configurativ – abordare pe principii de spatialitate, mentine raport unei reguli in raport cu alte reguli, creaza perspective cu elemente de prestanta campuri vizuale.

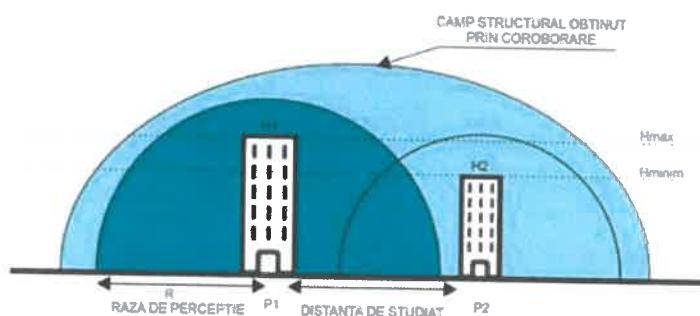
Situatii posibile:

- element de prestanta,
- compositie de tip coroborare,
- dualitate,
- compositie ce nu se suprapune,
- ritm.

ELEMENT DE PRESTANTA / ACCENT



COMPOZITIE DE TIP COROBORARE





ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

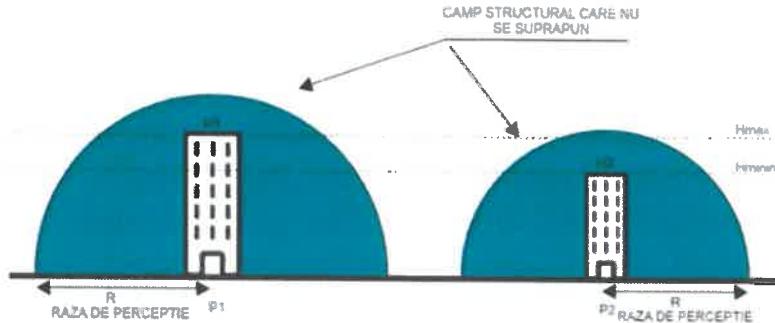


S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA

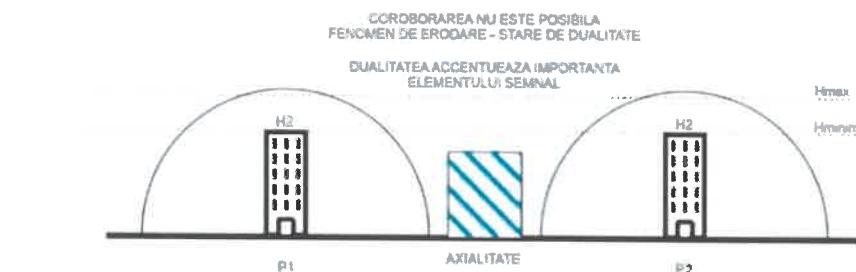


S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

COMPOZITIE CE NU SE SUPRAPUNE



DUALITATE



RITM

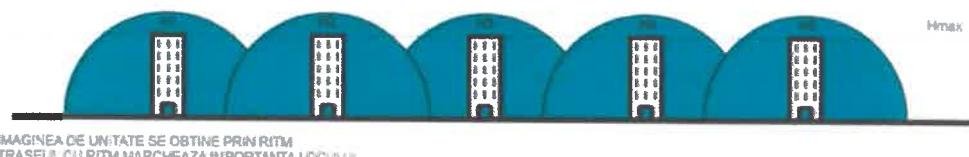
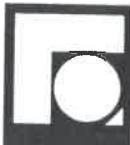


Figure 6-Potentiali compozitionale

Sursa – Prelucrare autor

Zona studiata este influentata de deschiderea orasului catre Marea Neagra, marea si zona de taluz aflandu-se la aproximativ 1,2 km nord fata de zona studiata si 1,5 km est. Aceasta relationare reprezinta un potential de exploatare si dezvoltare la nivel local.

Punctele de interes care ofera identitate zonei sunt: deschiderea catre bd. Ferdinand si Str. I. Gh. Duca, Polyclinica cu Plata Constanta, Scoala de inot Razvan Florea, apropierea de Marea Neagra si Portul Maritim Constanta.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

**PROJECT
RESOLV
CONSULTING**

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA

**MAS
STUDIO**
WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Morfologia zonei este caracterizata de parcele mici, constructii de tip traditional, individuale sau colective de mici dimensiuni, cu deschideri mici catre strada si cu regim de construire la calcan sau insiruit, rareori izolat. Tesutul este unul specific traditional constituit.



Figure 7-Percepția terenului studiat din sud

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana



Figure 8-Percepția terenului studiat din nord

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanța, Jud. Constanța



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

In analiza perceptiei de pe uscat a zonei studiate putem observa diverse perspective ce se formeaza atat in zona de locuire individuala, cat si in cea de locuire colectiva.

Perspectivele sunt in general directionate pe axul strazii catre capatul acesteia, avand rareori capete de perspectiva. Zonele de locuire colectiva ocupă o pondere mica a terenului studiat si se imbina pe alocuri cu cele de locuire individuala. Nu exista perspective monotone date de tratarea unitara a fatadelor si repetarea unui regim de inaltime cum sunt in cazurile complexelor/ cartierelor de blocuri din tesutul vechi. Locuirea colectiva prezenta in zona studiata este una diversa, iar pe strada Stefan cel Mare se formeaza un dialog intre fronturile continue, dar si un ritm al strazii prin raportul plin-gol al fatadelor.

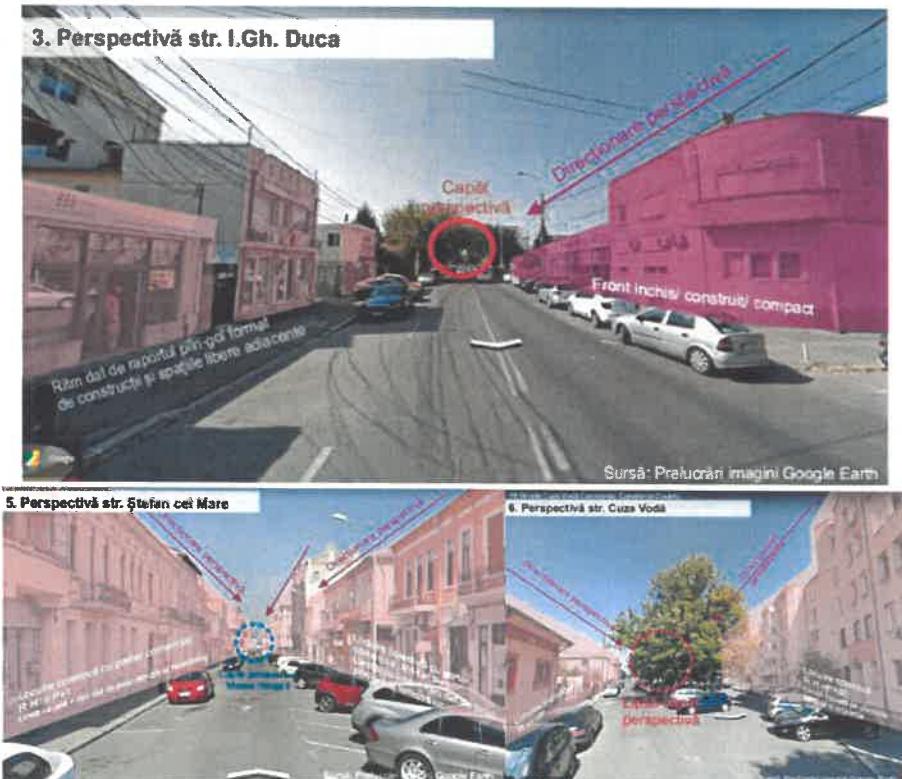


Figure 9-Perspectiva vizuala de pe uscat

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

Perceptia de pe mare a zonei analizate este greu de realizat actual, avand in vedere ansamblul de locuinte colective de inalimi P+4E-P+8E de la sudul zonei studiate, ce intervine intre aceasta si perspectiva catre Marea Neagra. De asemenea, zona analizata



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

nu are cladiri cu inalimi mari, deci nu are accente pe verticala care ar putea fi observate de la nivelul marii.

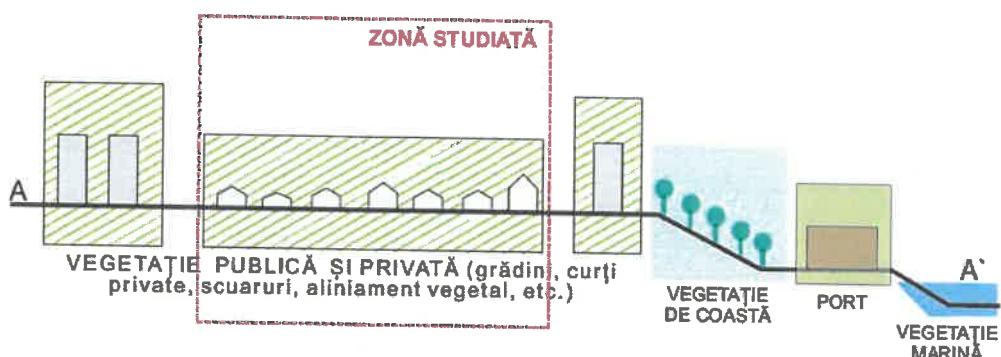


Figure 10- Secțiune cu relația zonei studiate cu Marea Neagră

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana



Figure 11-Plan incadrare zona in sistemul verde-albastru al Mun. Constanta

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

La nivel local, atit in zona de studiu, cat si in imediata vecintate a acesteia, predomina o mixitate intre zonele de locuire individuala (P-P+2E) si zonele de locuire colectiva (P+1E-P+8E), care adapostesc si alte tipuri de activitati, avand in vedere proximitatea fata de centrul orasului, dar si mixitatea functionala deja existenta.

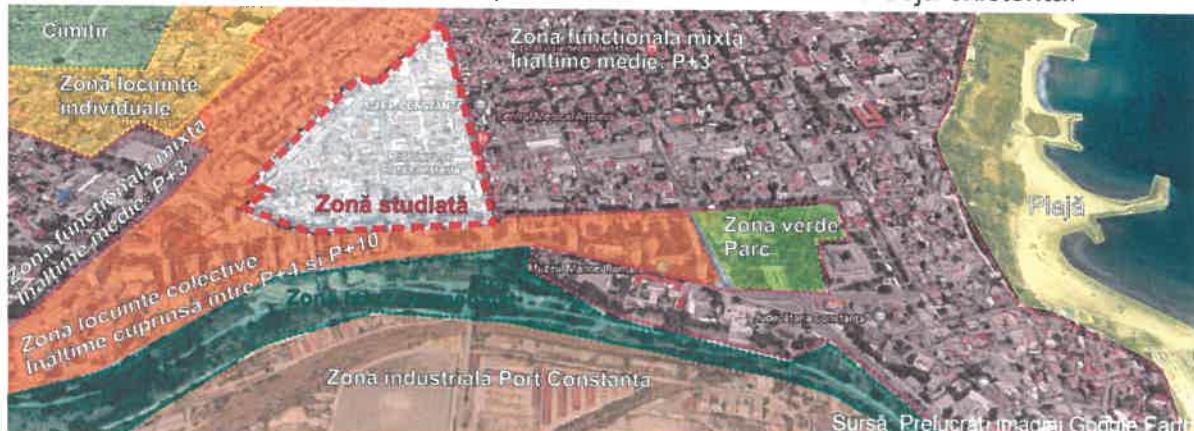


Figure 12- Incadrarea zonei de studiu in zonele majore din imediata vecinatate

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

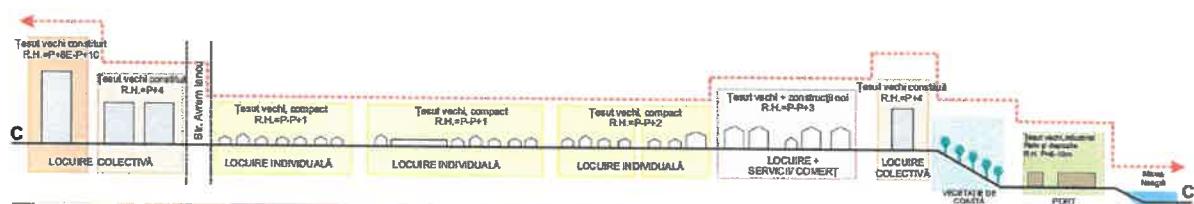


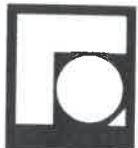
Figure 13- Sectiune prin zona studiata

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

Zona studiata prezinta multiple perspective, majoritatea fiind directionate pe axul strazii de fronturile de cladiri continue (str. Stefan cel Mare) sau discontinue ce invita la o parcurgere progresiva a spatiului.

Zonele destructurate din punct de vedere vizual sunt preponderent:

- zonele cu terenuri libere, ce devin surse de poluare si depozitare spontana a deseuriilor;
- zonele cu spalatorii/ service-uri auto, realizate din materiale necalitative ce atrag atentia
- zonele cu cladiri aflate in paragina/ parasite.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



Figure 14- Str. Atelierelor, service-uri, spalatorii auto

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana



Figure 15-Str. Grivitei – terenuri libere, constructii parasite, discontinuitate a siluetei

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

In contextul zonei studiate, amplasate la limita centrului Municipiului Constanta, cele mai importante schimbari de scara sunt reprezentate de diferențele între cladirile de locuire individuală, depozite, service-uri auto care au un regim de înălțime predominant parter și cladirile noi construite, cu înălțimi de P+4E-P+8E. Aceste alăturări duc la ruperi de scara și disconfort vizual, afectând silueta urbană a zonei analizate.



Figure 16-Constructii existente - Strada Olteniei, alaturare de regimuri de inaltime P –P+4/ P+7E

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana



Figure 17- Constructii existente - Strada Atelierelor, alaturare de regimuri de inaltime P+4E

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATEIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Principalele probleme din punct de vedere al perspectivelor la scara umana, aparute in teritoriul existent sunt reprezentate de lipsa continuitatii, nedirectionarea perspectivelor sau lipsa capetelor de perspectiva, intr-un tesut pe alocuri incomplet, cu un regim de inaltime de dimensiuni reduse.



Figure 18- Perspective nesustinute la nivelul zonei

Sursa – Studiu fundamentare silueta urbana

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat in intravilanul Municipiului Constanta, in zona centrala a UAT-ului.

Terenurile din amplasamentul ce a generat documentatia urbanistica de tip P.U.Z., amplasament ce va fi reglementat in vederea construirii , au destinatia si categoria de folosinta a terenurilor existente: curti constructii, cai de comunicatii rutiere (drum).

Terenurile anterior mentionate sunt construite in mare parte si imprejmuite, la nivelul zonei existand si terenuri libere de constructii .

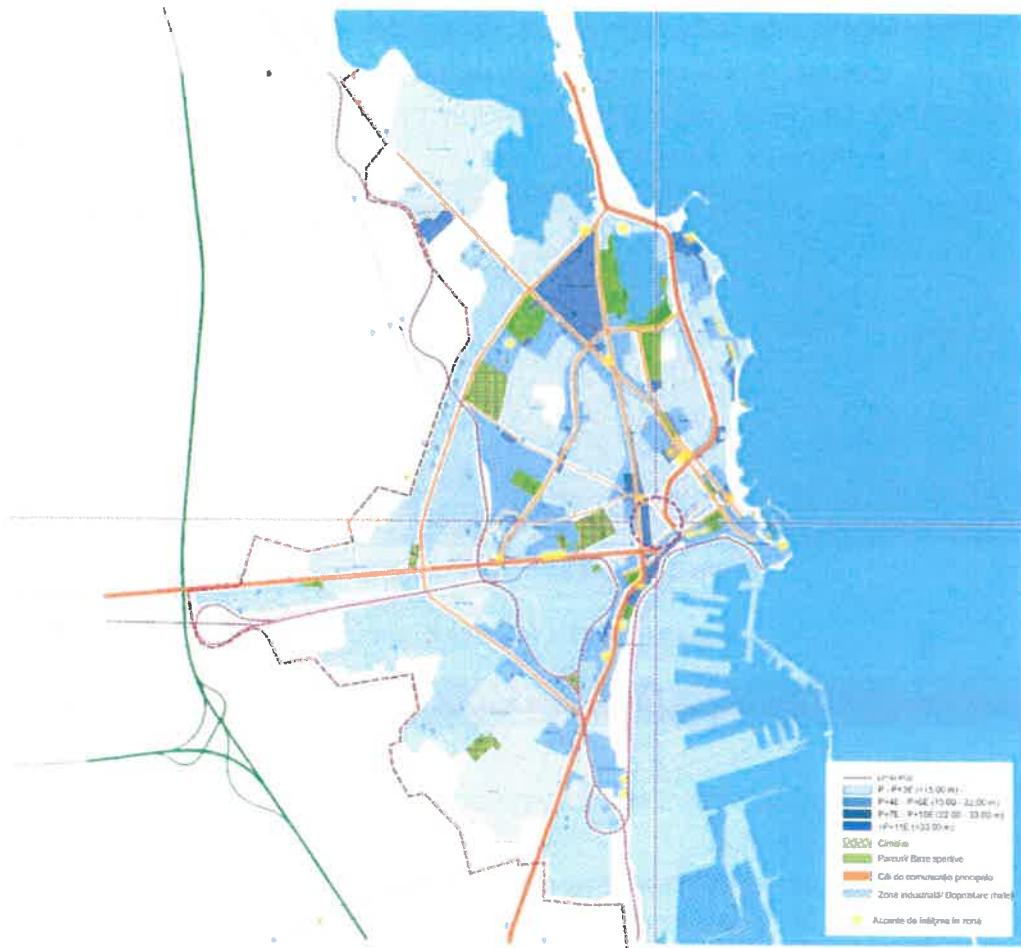


Figure 19-Incadrarea zonei studiate in localitate

Sursa – Google Maps; prelucrare autor

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• CLIMA SI CALITATEA AERULUI

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre. Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30C sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12C -13C. Primavara, datorita prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1C – 3C decat in



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleasi motive, sunt mai ridicate cu cateva grade. Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatatile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

- **APA**

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului. In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

- **SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI**

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

- **VEGETATIA SI FAUNA IN MUNICIPIUL CONSTANTA**

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printre puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatarea marii aglomerari urbane, in Constanta nu se mai pastreaza in compositia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: Elymus giganteus, Salsola kalissp. Ruthenica, Argusia sibirica, Crambe maritima, Glaucium flavum, Ecballium elaterium, Cakile maritima, Salicornia europaea, Sueda maritima. Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar,



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

• FAUNA

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

2.4 CIRCULATIE

Informatii extrase din „Studiul de circulatie”

Principala sursa generatoare de trafic din zona studiata este reprezentata de traficul auto local generat de locuintele din zona si de Polyclinica 2.

O sursa secundara generatoare de trafic o reprezinta traficul de tranzit care se desfasoara pe bulevardele ce incadreaza zona studiata si anume bd. 1 Decembrie 1989 si Bd. Mamaia.

Zona studiata Strada Atelierelor este o cale de acces in oras dar si artera de distribuire a fluxurilor auto, tipurile de strazi care se intersecteaza cu aceasta zona sunt de categoria II si III.

Strazi de categoria II – avand un profil variabil ce identifica 3 benzi pe sens, parcuri laterale si spatii verzi carosabile:

- Trotuar par : Strada I.G.Duca , B-dul Ferdinand; B-dul I.C. Bratianu;
- Trotuar impar : Strada I.G.Duca, B-dul Ferdinand; B-dul I.C.Bratianu;

Strazi de categoria III – avand un profil stradal de doua benzi chiar trei, parcuri laterale si spatiu verde;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Trotuar par : Strada Avram Iancu , Strada Atelierelor , Strada Cuza Voda, Strada Stefan cel Mare, Strada Anghel Saligny, Strada Grivita, Strada Constantin Brancusi, Strada Sarmisegetuza, Strada Sabinelor, Strada Olteniei;
- Trotuar impar : Strada Avram Iancu , Strada Atelierelor , Strada Cuza Voda, Strada Stefan cel Mare, Strada Anghel Saligny, Strada Grivita, Strada Constantin Brancusi, Strada Sarmisegetuza, Strada Sabinelor, Strada Olteniei.



Figure 20-Categorii de strazi

Sursa – Prelucrare autor

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

**PROJECT
RESOLV
CONSULTING**

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA

MAS
STUDIO
WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

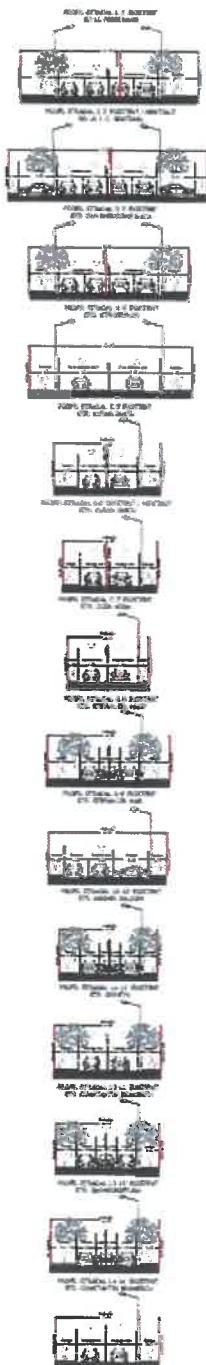


Figure 21-Profile stradale existente

Sursa – Prelucrare autor

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Principala sursa generatoare de trafic din zona studiata este reprezentata de traficul auto local generat de locuintele din zona si de Polyclinica 2. O sursa secundara generatoare de trafic o reprezinta traficul de tranzit care se desfasoara pe bulevardele ce incadreaza zona studiata si anume bd. 1 Decembrie 1989 si Bd. Mamaia.

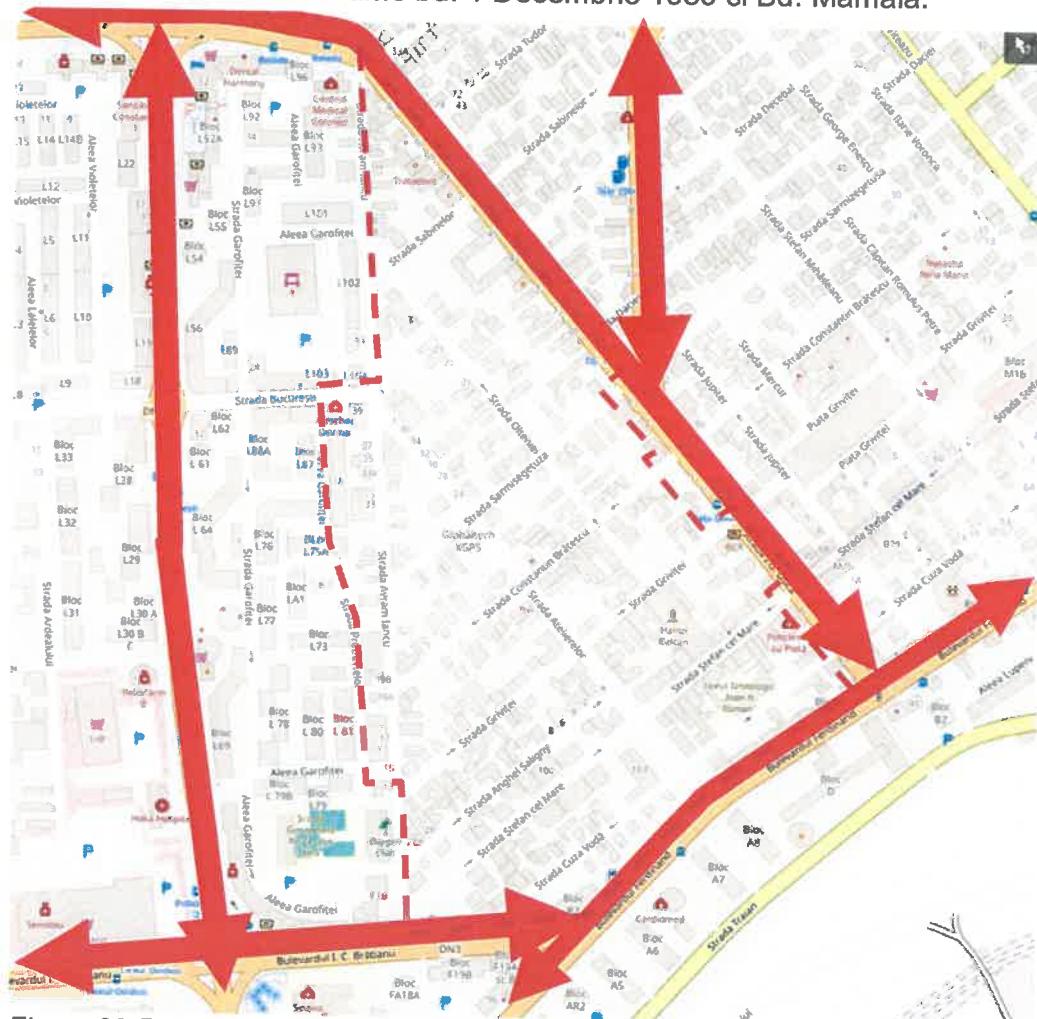


Figure 22-Principalele cai rutiere din zona PUZ-ului si fluxurile majore de circulatie.

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Avram Iancu este o strada de categoria a III-a cu doua benzi, cate una pe fiecare sens de circulatie. Are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi variabile intre 2,0-3,0m. Si latimea carosabilului variaza intre 7 si 8 m latime. Suprafata strazii si a trotuarelor este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



Figure 23-Str. Avram Iancu – trotuare ocupate de autovehicule si stare avansata de degradare

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Atelierelor dupa marcajul orizontal existent, este o strada de categoria a III-a cu doua benzi, cate una pe fiecare sens de circulatie. Strada are un carosabil cu latimea de 12m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 4,0 m. Suprafata strazii este intr-o stare satisfacatoare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 24-Str. Atelierelor – trotuare ocupate de autovehicule si stare avansata de degradare

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. I.G. Duca este o strada de categoria a II-a cu patru benzi, cate doua benzi de circulatie pe fiecare sens. Strada are un carosabil cu latimea de 12m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 4,0m. Suprafata strazii si a trotuarelor este intr-o stare satisfacatoare.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



Figure 25-Str. I.G. Duca – trotuare ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Bd. Ferdinand este o strada de categoria a II-a cu patru benzi, cate doua benzi de circulatie pe fiecare sens. Strada are un carosabil cu latimea de 12m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 4,0m. In latimea de 4m a trotuarelor sunt inserate si spatii verzi. Suprafata strazii si a trotuarelor este intr-o stare satisfacatoare.



Figure 26-Bd. I.C. Bratianu – trotuare ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Str. Cuza Voda este o strada de categoria a III-a cu o bana de circulatie in sens unic si parcari neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi variabile intre 1,0-2,0m. Carosabilului are latimea de 7m pe mare parte din strada mai putini pe ultimi aproximativ 50m pana in intersectia cu bd. I.C. Bratianu, unde are latimea de 5m si trotuar de 1m doar pe o parte. Suprafata strazii si a trotuarelор este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 27- Str. Cuza Voda – trotuare ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Stefan cel Mare este o strada de categoria a III-a cu o bana de circulatie in sens unic si parcari amenajate si neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele si la 45 de grade. Strada are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi variabile intre 3,0-4,0m. Carosabilului are latimea de 9-10m.



Figure 28– Str. Stefan cel Mare

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Str. Anghel Saligny este o strada de categoria a III-a cu o bana de circulatie in sens unic si parcari neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi variabile intre 2,0-2,5m iar carosabilul are latimea de 7m. Suprafata strazii si a trotuarelor este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 29 – Str. Anghel Saligny - trotuare si carosabil degradat

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Grivita este o strada de categoria a III-a. Pe portiunea dintre st. Atelierelor si I.G. Duca este reglementata cu sens unic si parcari pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Pe portiunea dintre st. Atelierelor si st. Avram Iancu circulatia se desfasoara in dublu sens si parcari pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 3m iar carosabilul are latimea de 8m. Suprafata strazii si a trotuarelor este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 30– Str. Grivita - trotuare si carosabil degradat; trotuare amenajate cu pavele si cu asfalt

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Str. Constantin Bratescu este o strada de categoria a III-a cu o bana de circulatie in sens unic si parcari neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 3m iar carosabilul are latimea de 8m. Suprafata strazii si a trotuarelor este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 31– Constantin Bratescu - trotuare si carosabil degradat; trotuare ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Sarmisegetuza este o strada de categoria a III-a cu doua benzi, cate una pe fiecare sens de circulatie si parcari neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are un carosabil cu latimea de 7,7m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 3,0m.



Figure 32– Str. Sarmisegetuza – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



PROJECT RESOLV CONSULTING
S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



MAS STUDIO
WWW.MASSTUDIO.RO
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Str. Sabinelor este o strada de categoria a III-a cu doua benzi, cate una pe fiecare sens de circulatie si parcuri neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are un carosabil cu latimea de 8m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 3,0m. Sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 33– Str. Sabinelor – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Str. Olteniei este o strada de categoria a III-a cu doua benzi, cate una pe fiecare sens de circulatie si parcuri neamenajate pe ambele parti dispuse paralel cu trotuarele. Strada are un carosabil cu latimea de 8m si are amenajate trotuare pe ambele parti cu latimi de 3,0m. Suprafata strazii si a trotuarelor este in stare avansata de degradare iar sistematizarea verticala este deficitara.



Figure 34– Str. Olteniei – trotuare si carosabil ocupate de autovehicule

Sursa – Studiu fundamentare circulatii



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Informatii extrase din „Studiu de fundamentare a fondului construit”:

Zona de studiu este caracterizata de un tesut de constructii compact, cu parcele avand dimensiuni relativ mici care au impus diferite tipologii de amplasare a constructiilor pe parcela, cum ar fi: cuplat, insiruit, de tip covor si izolat. Predominant, se observa ca principalele moduri de amplasare pe parcela sunt in regim cuplat si insiruit, cel din urma regim fiind present in zona de locuinte individuale provenite din tesutul vechi, delimitata de strazile Atelierelor, Constatin Bratescu, Ion Gh. Duca si Cuza Voda. De asemenea, exista parcele ale caror constructii sunt alipite la calcan, pe una sau mai multe laturi, ceea ce creaza parcele de tip covor, aspect observat pe str. Grivitei si Anghel Saligny. In partea de sud a zonei analizate, cuprinsa de str. Cuza Voda, Ion Gh. Duca, Bd. Ferdinand si str. Avram Iancu, modul de ocupare al parcelelor este predominant izolat, aici fiind prezente locuinte individuale si colective ce detin spatiu verde in proximitatea acestora.

Ca pondere a tipologiilor de regim de construire, ponderea cea mai ridicata este reprezentata de regimul de construire mixt in proportie de 70%, iar cea mai scaduta pondere o reprezinta regimul de construire izolat- tesut de locuinte individuale.

Nr crt	Zona functionala	Suprafata [mp]	Suprafata [%]
1	lacas de cult	100	0,05
2	spatiu verde locuire colectiva	1049	0,56
3	depozitare	1386	0,74
4	invatamant	2356	1,25
5	institutii	3503	1,86
6	comert/ servicii	7500	3,99
7	locuire colectiva	9708	5,16
8	circulatii	38276	20,36
9	locuire individuala	124122	66,02
	TOTAL	188000	100%

Figure 35-Bilant teritorial situatia existenta

Sursa – Prelucrare autor



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea conditiilor optime de dezvoltare ale zonei studiate, este necesara gandirea coerenta si identificarea oportunitatilor de dezvoltare, astfel incat sa se prevada inca de la faza intocmirii PUZ ATELIERELOR - extinderea retelelor existente si dezvoltarea unora noi. Simultan cu identificarea viitoarelor necesitati se va avea in vedere realizarea unei pre-coordonari ale retelelor propuse, astfel incat sa existe certitudinea ca dezvoltarea ulterioara a retelelor poate fi asigurata in limitele de gabarit ale infrastructurii propuse.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Informatii extrase din „Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului”:

Principalele aspecte cu impact asupra factorilor de mediu identificate la nivelul sitului sunt urmatoarele:

- Infrastructura circulatiilor foarte prezente in zona de studiu;
- prezenta infrastructurii cailor ferate;
- existente / foste zone industriale;
- spatii functionale cu activitati ce pot influenta;
- spatii verzi degradate;
- lipsa unor amenajari adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor generate.

In privinta cadrului antropic din zona studiata PUZ, acesta este alcătuit din: circulatii, locuinte colective si individuale, laca de cult - biserică adventista, invatamant – centru de studiu, liceu -, institutii publice, depozitare, societati comerciale dedicate serviciilor, comertului, alimentatiei publice, etc. Astfel ca, aceste activitati de natura antropica nu s-ar putea desfasura in afara cadrului oferit de mediul inconjurator, directia principala urmarind mentinerea armonioasa a legaturii om-natura in contextul progresului economic si social.

Riscurile antropice sunt fenomene de interactiune intre om si natura declansate sau favorizate de activitati umane si care sunt daunatoare societatii in ansamblu si existentei umane in particular.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Acste fenomene sunt legate de interventia omului in natura, cu scopul de a utiliza elementele cadrului natural in interes propriu: activitati agricole, miniere, industriale, de constructii, de transport, amenajarea spatiului.

Riscurile antropice pot fi:

- episodice (emisii de poluantri care pot fi remediate relativ usor);
- accidentale (sunt riscuri care produc deregulari in desfasurarea unui proces natural sau

antropic si care se pot remedia intr-un interval de timp scurt);

- ruptura (produc intreruperea activitatilor prin distrugerea mecanismului de functionare

si care necesita timp si resurse financiare mari);

- catastrofale (produc schimbari radicale in structura unui ecosistem, sau care pot conduce la disparitia unei structuri, si deci, care presupune reconstructia pe principii diferite fata de cele initiale pentru a rezista la alte hazarde catastrofale, cu cheltuieli imense).

In functie de activitatea care le-a declansat, riscurile antropice se pot structura in tehnologice si sociale.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIE

2.8.1. Punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii propriei de dezvoltare urbanistica a zonei

Avand in vedere ca aceasta zona a stagnat din punct de vedere al dezvoltarii o lunga perioada de timp, se doreste valorificarea terenurilor atat pentru cele construite cat si pentru cele libere de constructii si o planificare coerenta avand in vedere proximitatea fata de centrul orasului.

Totodata se va tine cont de documentatiile de urbanism din proximitate aprobat anterior, in vederea coroborarii solutiilor acestora cu investitia propusa, si maximizarea potentialului zonei.

Organele administratiei publice locale cat si populatia promoveaza dezvoltarea zonei studiate prin diversificarea functiunilor astfel incat pe termen mediu si lung, aceasta zona a municipiului Constanta sa devina o mixitate omogena intre locuire, servicii si comert, cu accesibilitate crescuta catre toate zonele orasului.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Se remarcă faptul că s-a constatat o cerere crescută pentru noi investiții ce vizează în general dezvoltarea de noi ansambluri rezidențiale, lucru observat din cladirile colective dezvoltate în sit care ieș din scara specifică a zonei.

Totodată punctul de vedere ale administrației publice locale în domeniul dezvoltării urbanistice a zonei studiate vizează și îmbunătățirea profilelor, modernizarea și organizarea circulației în zona, astfel încât nevoile zonei în materie de circulații să fie indeplinite.

Corelarea între opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale (prezentate anterior) aduce beneficii atât locuitorilor și investitorilor din zona studiată, cât și populației orașului și primăriei, prin creșterea calității fondului construit în zona și a taxelor/ impozitelor locale colectate.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fi soluționate

Beneficiarul UAT CONSTANTA propune dezvoltarea și diversificarea funcțiunilor în zona de studiu astfel încât să crească atracțivitatea zonei, în același timp să rezolve problemele de construibilitate.

Astfel ca, prin regulamentul de urbanism aferent PUZ se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfasurării activităților propuse.

Se vor reglementa parcuri pentru autoturisme pe străzile principale deși există deja pe străzile secundare transformate în străzi cu sens unic tocmai pentru asigurarea unor spații în care se pot găsi mașini fără a incomoda circulația auto.

Lucrarea (P.U.Z.) utilizează date preluate din documentațiile elaborate anterior și concomitent cu acestea, cerințele beneficiarului, opțiunile populației în corelare cu punctele de vedere ale administrației publice locale în domeniul dezvoltării urbanistice și oportunitățile oferite de zona studiată.

Elaboratorul P.U.Z. propune soluționarea solicitărilor beneficiarului prin:

- propunerea indicilor urbanistici pentru terenul studiat;
- propunerea retragerilor;
- propunerea pentru modificarea circulațiilor existente.
- amenajarea terenului liber cu spații verzi/ plantări
- menținerea unor reglementări existente și zone de protecție
- crearea unor metode de protejare a spațiului construit și evitarea unei imagini urbane slab calitative



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

CAPITOLUL 3 - PROPUTERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Interventiile asupra zonei studiate se concentreaza pe o propunere de restabilire a imaginii urbane in corelare cu statutul zonei studiate, menita sa corecteze imaginea si spatiul urban existente si totodata sa mareasca calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone

Astfel, avand ca scop corectarea caracterului zonelor studiate, avand ca baza situatia existenta si tendintele de dezvoltare, propunerile au ca baza urmatoarele directii majore de actiune:

FOND CONSTRUIT SI SILUETA URBANA:

1. Suprafete minime de parcela in functie de functiunea prevazuta.

La nivelul prezentului PUZ, se regasesc reglementate 7 unitati functionale, dupa cum urmeaza:

- **ZRL 2 – subzona locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi; (conform P.U.G. Municipiul Constanta)**

Suprafata minima a parcelei

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone		(1) - dimensiuni minime
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	
Insiruit	150	8	250	10	150	8	
Cuplat	200	12	300	12	250	12	
Izolat	200	12	350	14	300	14	
<i>parcela de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatafa</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatafa</i>	

* conform Regulamentului General de Urbanism

Ex: anexa ZRL 2



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA

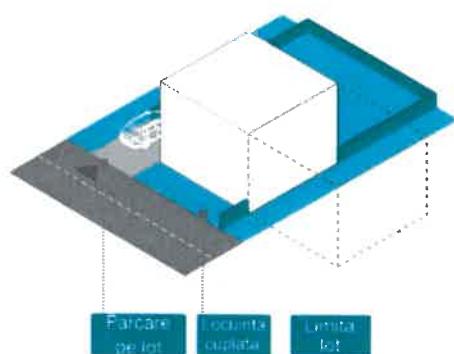
**PROJECT
RESOLV
CONSULTING**

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA
ROMANIA

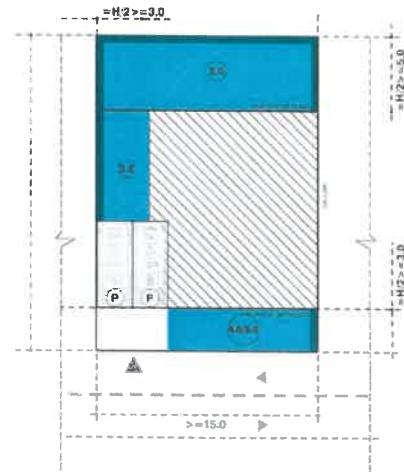
**MAS
STUDIO**
WWW.MASSTUDIO.RO

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

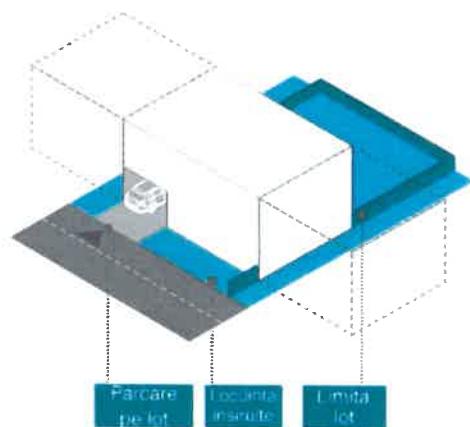
ZRL 2
zona rezidențială individuală cu suprafață P+Q
privată situată în zonă individuală



Parcare
pe lot
Locuință
individuală
Limita
lot



ZRL 2
zona rezidențială individuală cu suprafață P+Q
privată situată în zonă individuală



Parcare
pe lot
Locuință
individuală
Limita
lot





ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

ZRL 2
zona locuinte individuale cu dimensiuni P+3
referintă atenție la norme existente

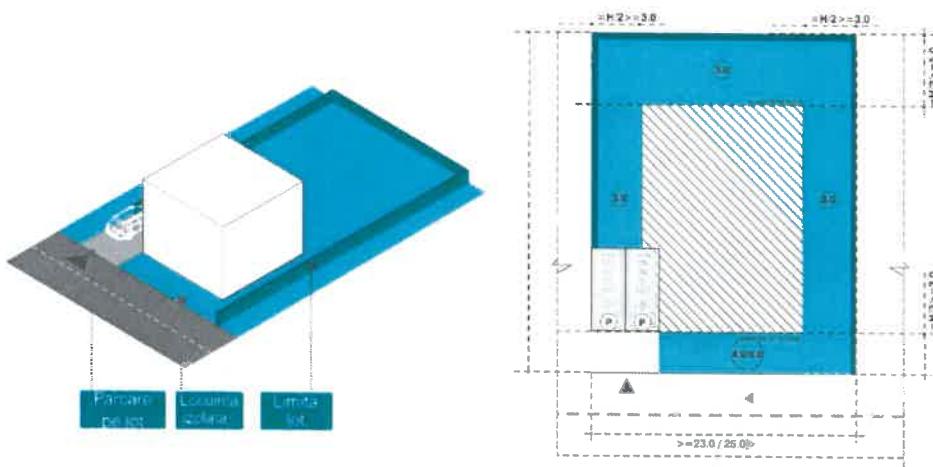


Figure 36—Locuințe individuale regim de construire

Sursa – Prelucrare autor

- **ZRL 4 - subzona locuintelor colective medii (P-P+3-4) ,**
(conform P.U.G. Municipiul Constanta)

Suprafata minima a parcelei

Conform PUZ si regulament aferent aprobat, cu conditionari:

Ex: anexa ZRL 4

- **ZIS 1 – subzona cu cladiri avand regim de inaltime mediu (maxim P+4-5) si regim de construire continuu sau discontinuu**

Suprafata minima a parcelei

Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 2000 mp si un front la strada de minim 40.00 metri, cu respectarea raportului laturilor parcelei latime/adancime – max 1/3; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Ex: anexa ZIS 1



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

- **ZIS 2** - subzona cu cladiri avand regim de inaltime mic (maxim P+2) si regim de construire continuu sau discontinuu;

Suprafata minima a parcelei

Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 1000 mp si un front la strada de minim 30.00 metri, cu respectarea raportului laturilor parcelei latime/adancime – max 1/3; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Ex: anexa ZIS 2

- **ZCM 1** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de D+P+6 niveluri;

Suprafata minima a parcelei

In cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1500 mp cu un front la strada de minim 35.00 metri;

Pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 750 mp, cu respectarea raportului laturilor parcelei latime/adancime – max 1/3; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Ex: anexa ZCM 1

- **ZCM 2** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de D+P+4 niveluri.

Suprafata minima a parcelei

Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. Cu respectarea raportului laturilor latime/adancime – max. 1/3; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Ex: anexa ZCM 2

- **ZCM 3** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de D+P+3 niveluri.

Suprafata minima a parcelei

Se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. Cu respectarea raportului laturilor latime/adancime – max. 1/3; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Ex: anexa ZCM 3

2. Regim de inaltime minim si maxim se va impune respectarea regimului de inaltime.

2.1 ZRL - ZONA PENTRU LOCUITE

- **ZRL 2** – subzona locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi; (*conform P.U.G. Municipiul Constanta*)

- Hmax= P+2(Hmaxim=10.0 metri);
- Hmin= P(Hmaxim=4.5 metri);

- **ZRL 4** - subzona locuintelor colective medii (P-P+3-4) sau medii si inalte (P+3 - P+10), situate in ansambluri preponderent rezidentiale; (*conform P.U.G. Municipiul Constanta*)

- Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri

2.2 ZIS – ZONA PENTRU INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR)

- **ZIS 1** – subzona cu cladiri avand regim de inaltime mediu (maxim P+4-5) si regim de construire continuu sau discontinuu;

- Hmax=P+4E-5E (18.00 metri)
- Hmin= P+2E (11.5 metri);

- **ZIS 2** - subzona cu cladiri avand regim de inaltime mic (maxim P+2) si regim de construire continuu sau discontinuu;

- Hmax= P+2E (12.00 m),
- Hmin= P (4.5 metri);

2.3 ZCM - ZONA MIXTA ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- **ZCM 1** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltnimi maxime de D+P+6 niveluri;

- Hmax= D+P+6E (24.00 m),
- Hmin= D+P+4E (18.00 m).

- **ZCM 2** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltnimi maxime de D+P+4 niveluri.

- Hmax= D+P+4E (18.00 m),
- Hmin= P +2E (11.50 metri).



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- **ZCM3** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de D+P+3 niveluri.
 - Hmax= D+P+3E (Hmax = 15.00 m),
 - Hmin= P +1E (Hmaxim=8.00 metri).

2.4 ZRV - ZONA SPATIILOR VERZI

- **ZRV 1a** – Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice;
(conform P.U.G. Municipiul Constanta)
 - (conform P.U.G. Municipiul Constanta)

2.5 ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR

- **ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE:**
(conform P.U.G. Municipiul Constanta)

ZRT 1a - Unitati de transporturi izolate;

- (conform P.U.G. Municipiul Constanta)

3.Trecerea graduala de la functiuni diferite tratate prin regimul de inaltime, prin trecerea graduala de la un regim de inaltime scazut la unul ridicat.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

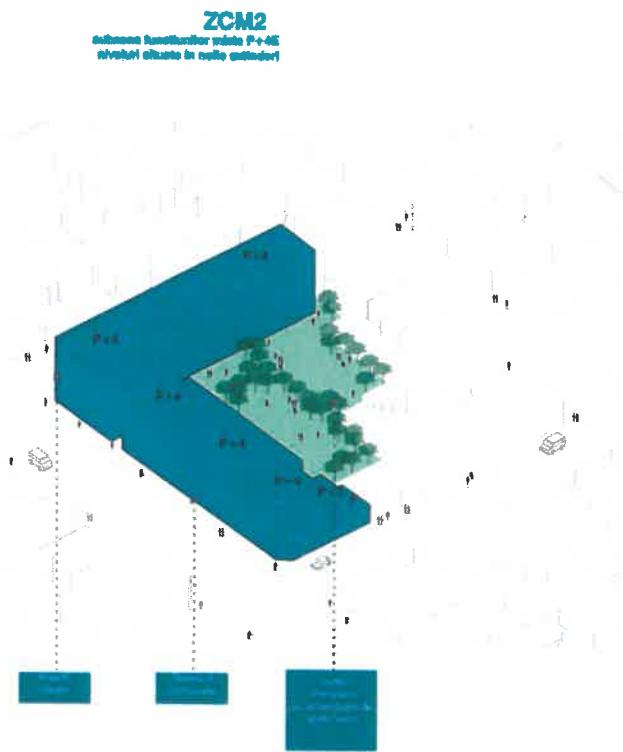


Figure 37- Trecerea gradual a imobilelor propuse
Sursa – Prelucrare autor

4. Propunera de fronturi unitare prin regim minim si maxim asupra parcelelor cu deschidere la bulevard, siluete studiate pentru respectarea compozitiei urbane propuse

5. Crearea unui mecanism de lucru si control, ce impun comasari pentru protejarea spatiului urban, studierea vecinatatilor si rezolvarea aspectelor volumetrice si compozitionale, paletar culori si finisaje folosite, in vederea asigurarii unei imagini unitare

Se vor impune urmatoarele:

- In cadrul lucrarilor de reabilitarea asupra locuintelor colective existente se va prezenta propunerile de fatada in ansamblu (totalitatea cladirilor pe care se face interventia, sau in situatia unui singure cladiri se vor studia vecinatatile);
- Golurile din fatada vor reprezenta o logica in organizare si forma;
- Tratarea imprejmuirilor va respecta codul de culori si finisajele recomandate;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

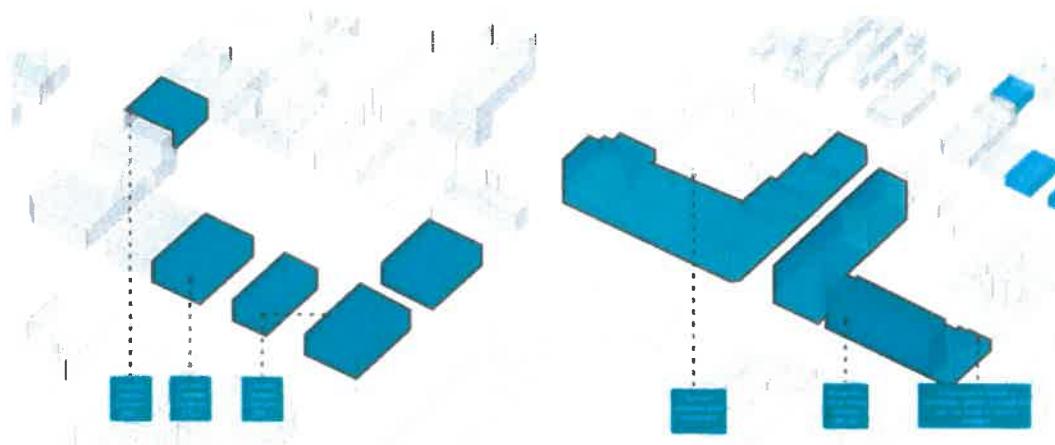


Figure 38- Metode de integrare ale constructiilor noi

Sursa – Prelucrare autor



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

SPATII VERZI / SPATII PUBLICE:

1. Intretinerea spatiilor verzi existente : toaletare , irigare lucrari de inretinere si completare a fondului vegetal, conectarea spatiilor verzi

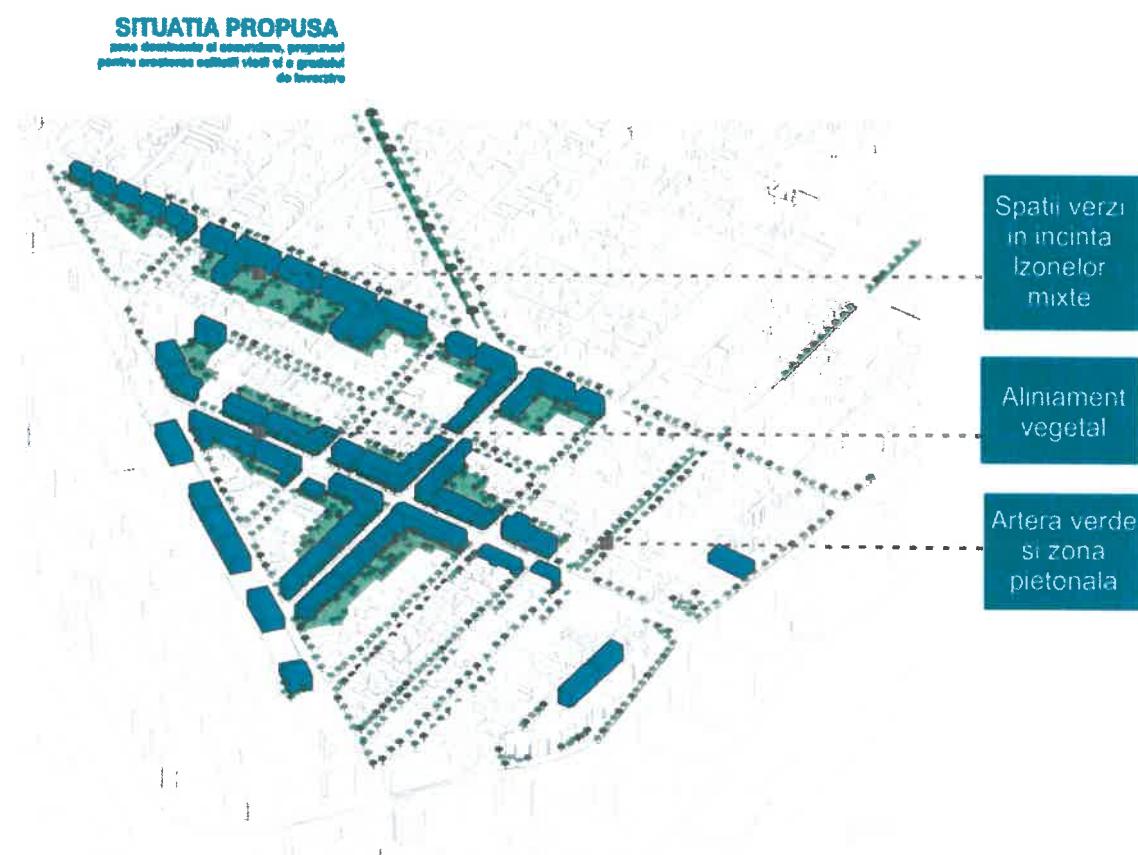


Figure 39— Propuneri de completarea aliniamentelor

Sursa – Prelucrare autor

2. Eficientizarea spatiului existent prin transformarea lui in spatiu verde, transformarea acestora in:
 - a) buzunare verzi;
 - b) scuaruri, aliniamente, spatii verzi public-privat aferent zonelor rezidentiale;
 - c) evitarea pomilor fructiferi si a arborilor ce pot influenta prin seminte, fructe. etc. pietonalul si spatial public;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

d) reguli cu privire la coronament (ramurile vor pastra o distanta de siguranta fata de fatade, pe spatiul pietonal se vor impune 2.20m intre pietonal si ramura arborelui, se vor avea invedere orice alt discomfort creat de vegetatie in raport cu spatiul pietonal pentru o buna functionare a circulatiilor.

3. Asigurarea vegetatiei de aliniament.

4. Spatiul verde adjacent locuintelor colective si functiunilor cu deschidere la bulevard va fi deschis fara imprejmuiiri opace.

CIRCULATII :

- 1. Asigurarea unui spatiu pietonal sigur si accesibil**
- 2. Imbunatatirea spatiului public de proximitate si a circulatiilor carosabile, amenajarea si dimensionarea corecta a spatiului pietonal, amenajarea parcarilor pentru riverani, respectarea nr. de parcuri pentru functiunile propuse plus parcarile pentru vizitatori, incurajarea deplasarilor nemotorizate.**
- 3. Eficientizarea circulatiilor existente, prin reorganizarea sensurilor, redimensionare etc.**

3.1 STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform certificatului de urbanism nr. 33 din 09.01.2020 prin prezenta documentatie consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobat prin P.U.G. Municipiului Constanta ce vor stabili reglementarile urbanistice pentru terenurile cuprinse in zona de studiu a documentatiei Atelierelor, localizata in intravilanul municipiului Constanta, cuprins intre strazile Avram Iancu I. Gh. Duca si B-dul Ferdinand, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici, se va reglementa accesul, regimul de inaltime prin corelarea cu cerintele functionale si regimul de aliniere a constructiilor, precum si stabilirea utilizarii terenurilor.

Au fost realizate urmatoarele studii de fundamentare.

- Studiu de fundamentare a fondului construit;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare privind circulatiile si caile de comunicatie;
- Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
- Studiu privind reteaua de spatii verzi si dotari de agrement
- Studiu privind utilitatatile publice si tehnologice
- Studiu de fundamentare privind silueta urbana



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

3.2 PREVEDERI ALE PUZ

Zonele studiate ce au generat documentatia PUZ ATELIERELOR fac parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Zona propusa spre studiu P.U.Z. se incadreaza in intravilan conform P.U.G. aprobat.

- **ZRE** – zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential
 - **ZRE 1**- Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier si complex rezidential existente ;
- **ZRF** – zona activitatilor legate de culte.
- **ZRL** – zona de locuit.
 - **ZRL 2** – Zona locuintelor individuale mici P+1 , P+2 ;
 - **ZRL 2a** – Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;
 - **ZRL 4** – Zona locuintelor colective medii (P+3,4)
- **ZRA** – zona de activitati productive
 - **ZRA 3** – Zona unitatilor de depozitare ;
- Se vor lua in considerare toate documentatiile de urbanism aprobatte si predate prestatorului conform anexa 1 la caietul de sarcini .
- Suprafata terenului studiata prin PUZ = 18.8 Ha

3.3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

- In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.
- Terenul va fi amenajat cu un spatiu verde cu suprafata aferenta functiunii alese.
- Se propune suplimentarea vegetatiei in zonele de aliniament.
- Inlocuirea vegetatiilor acolo unde este cazul si toaletare ei.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Prin comasarea parcelor si prin functiunile propuse se urmarest cresterea spatiului verde privat.
- Imprejmuirea va contine amenajari verzi .
- Se vor recomanda spatii deschise pentru noile dezvoltari .

Se va acorda atentie sporita, urmatoarelor spatii:

- Spatii verzi existente
- Suprafetele verzi minime rezultate in urma dezvoltarilor imobiliare
- Zonele de aliniament

Informatii extrase din „Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului”:

Patrimoniu natural

Suprafata studiata PUZ este situata in intravilanul municipiului Constanta, avand folosirea actuala in conformitate cu reglementarile urbanistice in vigoare conform Certificatului de Urbanism nr. 33 din 09.01.2020.

In zona studiata a PUZ si in vecinatatea acesteia nu sunt prezente habitate de interes comunitar, aspect justificat si prin faptul ca aceasta zona nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit NATURA 2000 fiind ROSPA0076 Marea Neagra, aflat la aproximativ 1.11 km fata de obiectivul studiat.

Distanta aproximativa masurata in linie dreapta de la zona studiata pana la cele mai importante arii naturale protejate de interes comunitar sunt:

- aproximativ 1.11 km fata de ROSPA0076 Marea Neagra;
- aproximativ 2.64 km fata de ROSPA0057 Lacul Siutghiol;
- aproximativ 6.42 km fata de Rezervatia naturala Valu lui Traian;
- aproximativ 10.44 km fata de ROSCI0398 Straja Cumpana
- aproximativ 8.24 km fata de Rezervatia naturala Lacul Agigea
- aproximativ 9.05 km fata de suprapunerea ROSCI 0073 Dunele marine de la Agigea si Rezervatia naturala Dunele marine de la Agigea;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



Figure 40 -Pozitionarea zonei studiate PUZ fata de Ariile Naturale Protejate

Sursa – Studiu fundamentare protectia mediului

Informatii extrase din „Studiu de fundamentare privind spatiile verzi”:

Tinand cont de structura si prezența spațiilor verzi existente, se propune o restructurare a acestora la nivel macro si realizarea de noi spatii plantate la nivel micro, utilizand toate resursele de teren disponibile.

Pentru terenul care a generat documentația PUZ se fac urmatoarele recomandări:

- Marcarea circulațiilor prin plantări de aliniament - plantarea arborilor se face la o distanță adecvată pentru a permite creșterea corectă a acestora (între 3 și 6 m în funcție de coronamentul arborilor);
- Completarea plantărilor de aliniament pe arterele principale, în zonele în care se observă discontinuități;
- Organizarea unui sistem local de spații verzi, spații publice și zone de agrement care să asigure o atmosferă atractivă și prietenoasă a zonei de studiu;
- Realizarea unei zone de protecție verde și de tranzitie între portul industrial și tessutul urban propus și existent;
- Crearea unui sistem interconectat de spații verzi cu rol estetic și funcțional local;
- Integrarea noilor zone propuse într-un sistem de spații verzi la nivel de oraș;
- Abordarea unei vizionări de dezvoltare integrată la nivel municipal.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA



Figure 41- Incadrarea amplasamentului PUZ Atelierelor la nivel macro si mezzo-teritorial

Sursa – Studiu fundamentare spatii verzi



Figure 42- Reteaua de spatii verzi si dotari de agrement existente la nivel macroteritorial si mezzoteritorial

Sursa – Studiu fundamentare spatii verzi



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru recomandarea unor masuri specifice privind modernizarea circulațiilor din cadrul zonei de studiu s-au efectuat masuratori de trafic în trei puncte caracteristice.

	Autot urism	Camioan e cu 2 osii	Camioan e cu 3-4 osii	Vehicul e articulat	Autobuz e	Total vehicul e fizice	Total vehicul e etalon	Capacitat e maxima pentru un sens de circulatie
Int. str. Avram Iancu cu Str. I.G. Duca	411	0	0	0	17	423	453	2x510
Int. bd. Ferdinand cu bd. I.C. Bratianu	767	0	0	0	10	777	792	2x510
Int. bd. Ferdinand cu Str. I.G. Duca	675	0	0	0	13	687	707	2x510

Figure 43-Tabel masuratori ore de varf

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

	Total vehicule etalon	Capacitatea (Vet./h) conf. STAS	Raport debit/capacitate	Rezerva
Int. str. Avram Iancu cu bd. I.G. Duca	453	2x510	44%	56%
Int. bd. Ferdinand cu bd. I.C. Bratianu	792	2x510	77%	23%
Int. bd. Ferdinand cu bd. I.G. Duca	707	2x510	69%	31%



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Figure 44-Raport „debit/capacitate,, -situatia existenta

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

Principala sursa generatoare de trafic din zona studiata este reprezentata de traficul auto local generat de locuintele din zona si de Polyclinica 2. O sursa secundara generatoare de trafic o reprezinta traficul de tranzit care se desfasoara pe bulevardele ce incadreaza zona studiata si anume bd. 1 Decembrie 1989 si Bd. Mamaia

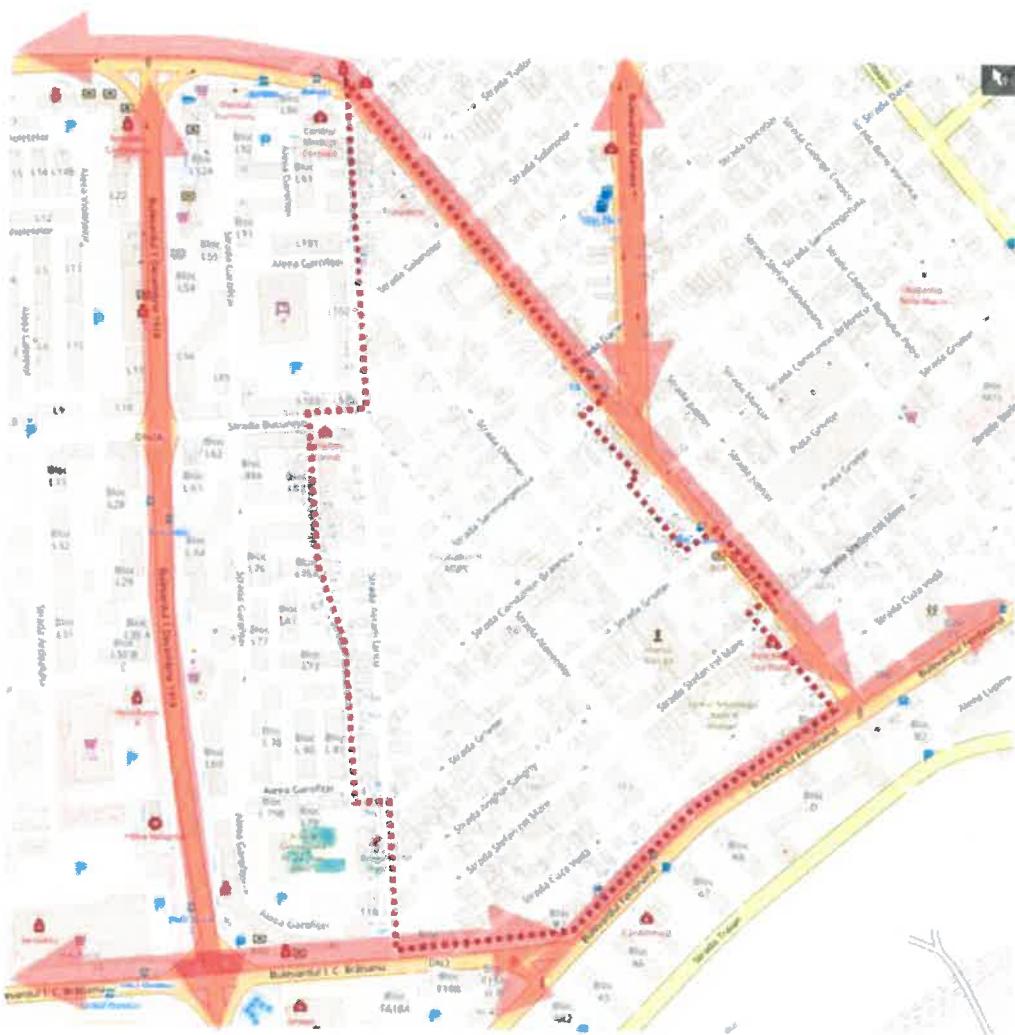


Figure 45-Principalele cai rutiere din zona PUZ-ului si fluxuri majore de circulatie

Sursa – Studiu fundamentare circulatii

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Pentru disfunctionalitatile constatate se recomanda urmatoarele masuri:

- Reabilitare imbracaminte asfaltica a carosabilului si a trotuarelor;
- Sistemizarea corespunzatoare a strazii pentru a asigura evacuarea corespunzatoare a apei meteorice si delimitarea clara intre carosabil si trotuare prin borduri inalte;
- sanctionarea (si/sau ridicarea autovehiculelor) in mod activ si constant a conducerilor auto care stationeaza pe trotuare;
- Reglementarea intersecțiilor cu semne de circulatie si treceri de pietoni;
- nu se va permite stationarea sau parcarea autovehiculelor la mai putin de 25m de intersectii. Pe aceste zone se vor largi trotuarele si se vor monta bolarzi sau gard viu;
- Sens unic de circulatie pe st. Sarmisegetuza, Sabinelor, Olteniei si st. Grivita intre st. Avram Iancu si Atelierelor;
- pentru rezolvarea parcarilor din zona studiata se propune reprofilarea strazii conform profilelor transversale de mai jos si amenajarea de parcare pe ambele parti pe toata lungimea strazii;

Demersuri ce vor fi derulate in cadrul proiectului:

- Modernizarea/ reabilitarea strazilor existente prin pastrarea amprizei si reorganizarea circulatiilor
- Redistribuirea sensurilor de mers
- Modernizarea obiectelor de signalistica si marcaje aferent circulatiilor
- Marcarea intersecțiilor ce necesita studii de reamenajare specific
- Imbunatatirea imaginii urbane (eficientizarea stationarilor auto, eliminarea parcajelor neamenajate, crearea de noi zone de parcare)

Prin PUZ au fost studiate proiecte de specialitate asupra cailor de circulatii si introduse in documentatie in vederea sistematizarii si imbunatatirii circulatiilor in zona de studiu, totodata au fost facute mentiuni si propuneri.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



**S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA**



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA, ROMANIA

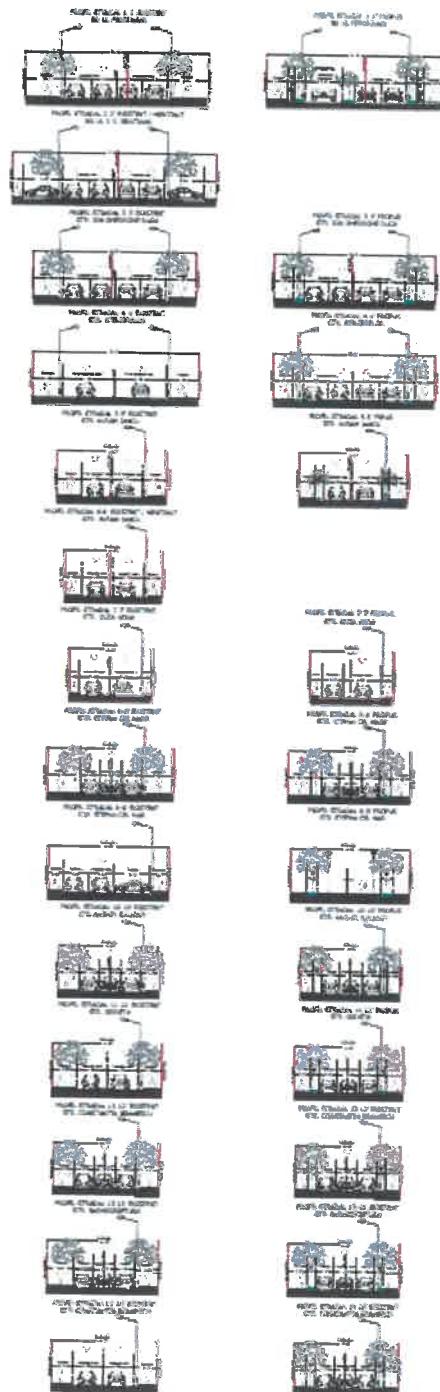


Figure 46-Profile stradale propuse

Sursa – Prelucrare autor

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELO Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

VIZIUNEA DE DEZVOLTARE A MOBILITATII CONFORM S.I.D.U. COROBORAT CU P.M.U.D. A MUNICIPIULUI CONSTANTA

Constanta va fi o metropola europeana, un pol de crestere si o zona turistica in expansiune, cu o economie solida si competitiva si un standard de viata ridicat pentru toti locuitorii sai.

Obiectivul pe termen mediu si lung este acela de a asigura un spatiu metropolitan functional, un cadru urban adevarat care sa ofere conditii optime de viata locuitorilor sai si sa genereze oportunitati pentru acestia, precum si pentru alte persoane care vor sa se stabileasca aici, unul din scopurile urmarite fiind si acela de a creste din punct de vedere demografic, in special in zona activa a populatiei, stimuland migratia pozitiva si atragerea de tineri si de capital uman calificat.

Planul de mobilitate urbana durabila la nivelul Polului National de Crestere Constanta, este documentatia care propune pentru prima data realizarea unei planificari strategice pentru oameni si locuri. Acest document are urmatoarele obiective principale:

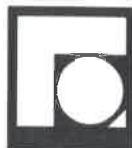
- ACCESIBILITATE - Asigura ca toti cetatenii au optiuni de transport public, care le permite accesul la destinatii si servicii esentiale;
- SIGURANTA SI SECURITATE – Imbunatatirea sigurantei si securitatii in circulatie;
- MEDIU - Reducerea poluarii aerului si fonice, a emisiilor de gaze cu efect de sera si a consumului de energie;
- EFICIENTA ECONOMICA - Imbunatatirea eficientei si rentabilitatii transportului de persoane si marfuri;
- CALITATEA MEDIULUI URBAN - Contribuie la cresterea atractivitatii si calitatii mediului urban si la proiectarea unui mediu urban in beneficiul cetatenilor, economiei si societatii in general.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

La nivelul prezentului PUZ, se regasesc reglementate 5 unitati functionale, dupa cum urmeaza:

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

1. ZRL - ZONA PENTRU LOCUITE

- **ZRL 2 – subzona locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi;** (conform P.U.G. Municipiul Constanta)
 - POT max=35%, CUT max=1.0 mp ADC/mp teren, Hmax= P+2(Hmaxim=10.0 metri);
- **ZRL 4 - subzona locuintelor colective medii (P-P+3-4)** (conform P.U.G. Municipiul Constanta)
 - POT max=30%, CUT max=1.5 mp ADC/mp teren, Hmaxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri

2. ZIS – ZONA PENTRU INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR)

- **ZIS 1 - subzona cu cladiri avand regim de inaltime mediu (maxim P+P+4-5) si regim de construire continuu sau discontinuu;**
 - POT max=60%, CUT max=2.5mp ADC/mp teren, Hmax=P+4E-5E (Hmax=18.00 m)
- **ZIS 2 – subzona cu cladiri avand regim de inaltime mic (maxim P+2) si regim de construire continuu sau discontinuu;**
 - POT max=35%, CUT max=1.2 mp ADC/mp teren, Hmax= P+2E (Hmax = 12.00 m),

3. ZCM - ZONA MIXTA ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- **ZCM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de D+P+6 niveluri;**
 - POT max=60%, CUT max=3.0 mp ADC/mp teren, Hmax=P+4E-5E D+P+6E (25.00 metri)
- **ZCM 2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de D+P+4 niveluri.**
 - POT max=45%, CUT max=2.5 mp ADC/mp teren, Hmax= D+P+4E (18.00 metri)



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- **ZCM 3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de D+P+3 niveluri.**
 - POT max=45%, CUT max=2.5 mp ADC/mp teren, Hmax= D+P+3E (15.00 metri)

4. ZRV - ZONA SPATIILOR VERZI

- **ZRV 1a – Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice; (conform P.U.G. Municipiul Constanta)**
 - (conform P.U.G. Municipiul Constanta)

5. ZRT - ZONA TRANSPORTURIILOR

- **ZRT 1 - SUBZONA TRANSPORTURIILOR RUTIERE:**
 - (conform P.U.G. Municipiul Constanta)**ZRT 1a - Unitati de transporturi izolate;**

BILANT TERITORIAL

U.T.R.-uri SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI AFERENTI ZONEI STUDIATE						
U.T .R.	Denumire U.T .R.	S.(mp)	%	P.O.T	C.U.T	R.H.(m)
ZCM1	ZCM 1 - subzona mixta, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de P+6 niveluri;	1738.49mp	0.92%	60%	3.0	D+P+6E(25.00m)
ZCM2	ZCM 2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de P+4 niveluri;	43425.66mp	23.09%	45%	2.5	D+P+4E (18.00m)
ZCM3	ZCM 3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inalimi maxime de P+3 niveluri;	13520.16mp	7.19%	45%	2.5	D+P+3E(15.00m)
ZIS 1	ZIS 1 - subzona cu cladiri avand regim de inaltime mic (maxim P+2) si regim de construire continuu sau discontinuu;	5176.36mp	2.75%	60%	2.5	P+4E-5E(18.00m)
ZIS 2	ZIS 2 - subzona cu cladiri avand regim de inaltime mediu (maxim P+P+4-5) si regim de construire continuu sau discontinuu;	1665.98mp	0.88%	35%	1.2	P+2E(12.00m)
ZRL 2	ZRL 2 - subzona locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi; (conform P.U.G. Municipiul Constanta)	55448.02mp	29.49%	35%	1.0	P+2(10.00m)
ZRL 4	ZRL 4 - subzona locuintelor colective medii (P+P+3-4) sau medii si mici (P+3 - P+10), situata in ansambluri preponderent rezidentiale; (conform P.U.G. Municipiul Constanta)	6652.32mp	3.53%	30%	1.5	P+4(15.00m)
ZRV 1a	ZRV 1a - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice; (conform P.U.G. Municipiul Constanta)	7644.90mp	4.06%	Conform studiilor de specialitate	Conform studiilor de specialitate	Conform studiilor de specialitate
ZRT 1a	Circulatii carosabile Circulatii pietonale	39153.86mp 13574.25mp	20.87% 7.22%			
TOTAL		188000mp	100%			

Figure 47-Bilant teritorial propus

Sursa – Prelucrare autor

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

„Conform studiului de fundamentare infrastructura tehnico-edilitara” realizat de ing. Caita Cristian

3.6.1 ALIMENTARE CU APA

Extinderea retelelor de alimentare cu apa catre toate zonele functionale nou constituite, urmarind trama drumurilor propuse si conectarea acestora la retelele principale.

Dimensionarea conductelor se va face prin proiecte elaborate de firme de specialitate in concordanta cu dezvoltarea urbanistica. Retelele propuse de distributie a apei se vor integra in sistemul existent, pentru a asigura la consumatorul final atat debitul de alimentare cat si presiunea necesara.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERA

Instalatiile de canalizare menajera exterioara vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 –2006, in functie de debitul de calcul pe fiecare tronson de conducta, tinind cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei si panta normala de montaj a conductei.

Diametrul si panta de montaj a conductelor de canalizare rezulta din conditii constructive si hidraulice, vitezele de scurgere ale apelor uzate trebuie sa fie mai mari decit viteza minima de autocuratire si mai mici decit viteza maxima admisibila pentru conducte din mase plastice (PVC-KG). Conductele de canalizare a apelor uzate menajere se vor executa din tuburi si piese din policlorura de vinil PVC-KG SN4 cod culoare galben-portocaliu, etansate cu garnituri din elastomeri.

In privinta apelor pluviale colectate din interiorul incintelor din zona studiata si de pe terasele cladirilor, se propune ca acestea sa fie colectate si evacuate dupa cum urmeaza:

- Apele puviale curate de pe terasele cladirii sa fie deversate direct in bazinile de retentie special prevazute si utilizate pentru stropirea spatilor verzi (pentru viitoarele investitii in cadrul zonei studiate PUZ);
- Apele pluviale impurificate de pe platforme si paraje sa fie trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de evacuarea in retea publica;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Instalatiile de canalizare ape pluviale vor fi dimensionate in functie de debitul de calcul pe fiecare tronson de conducta, tinand cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei si panta normala de montaj a conductei.

Avand in vedere ca RAJA SA a semnat contractul de finantare aferent „Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in aria de operare a RAJA SA in perioada 2014 - 2020”, ca in proiectul dezvoltat de RAJA SA sunt prevazute lucrari de reabilitare / extindere ale infrastructurii de apa si canal amplasate pe mai multe strazi din Mun. Constanta dar si ca parte din amplasamentele necesare executarii lucrarilor celor 2 proiecte sunt comune, executarea lucrarilor celor 2 proiecte va fi realizata in baza unui plan de coordonare agreeat intre Primarie si RAJA SA. RAJA S.A. are cuprins in proiectul din cadrul POIM 2014-2020 lucrari de reabilitare/extindere a infrastructurii de apa pe strazile/amplasamentele studiate in cadrul PUZ. Operatorul va avea in vedere necesitatea de prioritizare la executie a amplasamentelor comune. Primaria va avea in vedere ca executia lucrarilor pe amplasamentele comune sa fie realizata dupa finalizarea lucrarilor de reabilitare / extindere a infrastructurii de apa – canal incluse in proiectul dezvoltat de RAJA SA.

3.6.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE DE PRESIUNE JOASA

In ceea ce priveste reteaua de gaze naturale, dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021.

Extinderea retelelor de distributie a gazelor naturale se va face in urma studiilor de solutie, elaborate de catre societati comerciale abilitate pentru acest lucru. Studiile respective vor respecta prescriptiile impuse de legislatie si se vor elabora pe baza bilanturilor energetice necesare pentru stabilirea debitelor de gaz metan care se vor instala la noi consumatori, in urma solicitarilor de investitie in zona. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 18 din 2021 pentru aprobararea Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale si de modificare a unor ordine ale presedintelui Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei.

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun teritorii restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 18/2021, in urma unei solicitari de racordare la sistemul de distributie.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statilor de reglare sau reglare – masurare a gazelor naturale (PMSRS / PMSRM), a statilor de protectie catodica (SPC), a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE -2018 aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 1 si 2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Conform Legii 123/2012, „Art. 190. Pentru protectia obiectivelor / sistemelor din sectorul gazelor naturale, se interzice tertilor:

- a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
- d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.”

Solutia de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele constructii propuse va fi stabilita la cerere, de Distrigaz Sud Retele.

Conform prevederilor NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie, conform Tabel 1 "Distante de siguranta intre conductele (retelele de distributie/ instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". Distanta de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

In cazul in care lucrările se desfăsoara in zona statilor de reglare , reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distantele minime admise, conform Tabel 2 "Distante de siguranta intre statii de reglare, reglare - masurare, masurare a gazelor naturale si diferite constructii sau instalatii".

Distantele dintre reteaua de distributie gaze naturale si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statii de distributie carburanti, statii de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

3.6.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In privinta retelelor de energie electrica:

Se va specifica in Regulamentul Local de Urbanism, ca pentru toate solicitările de autorizații de construire, este necesara menționarea in Certificatul de Urbanism, a solicitarii de obținere a avizului de amplasament din partea furnizorului de energie electrica (S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA).

In cadrul Planului de Actiune privind Energia Durabila a Municipiului Constanta (PAED) sunt prevazute urmatoarele la cap. 4.2.5.2. DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA, in ceea ce priveste interventiile propuse in domeniul energiei electrice:

- In domeniul distributiei de energie electrica ENEL Distributie Dobrogea are in vedere reducerea pierderilor de energie electrica, implementarea contorizarii inteligente si modernizarea echipamentelor proprii (Masurile A56 si A57).
- Aplicarea acestor masuri aduce o economie de energie electrica de 1589 MWh, ceea ce reprezinta o reducere a emisiilor de CO2 de 383 t.
- Costul estimativ de implementare a masurilor pe perioada 2016 - 2019 este de 5210000 Euro, buget alocat deja de catre ENEL distributie Dobrogea prin programele de reabilitare – modernizare in curs.
- Responsabilitatea implementarii masurii: ENEL Distributie Dobrogea



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

„Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului” realizat de Caita Cristian

Dat fiind vecinatatea zonei studiate PUZ cu ariile naturale protejate, se recomanda urmatoarele reguli:

- Cresterea suprafetei de spatii verzi si imbunatatirea accesului catre acestea;
- Interzicerea schimbarii destinatiei zonelor stabilite ca agrement, sport, suprafete impadurite, etc;
- Implementarea in tehnologiile de construire utilizate a conceptelor ECO: dale inierbate, surse alternative de energie, sisteme verzi de reciclare a deseurilor menajare, Biowall, etc;
- Se vor amenaja spatii verzi ce vor fi suprafete inierbate, amenajari florale arbori si arbusti si parcuri conform normativelor in vigoare;
- Suprafetele de spatiu verde prevazute vor fi amenajate si intretinute corespunzator;
- In domeniul spatiilor plantate, se va urmari in mod continuu reabilitarea celor existente si sporirea suprafetelor plantate din oras prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protectie, odihna si agreement, in scopul crearii sistemului de spatii verzi, preconizat de PUGMC. Se interzice diminuarea suprafetelor plantate ale orasului prin mineralizarea suprafetelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinației functionare a suprafetelor plantate existente;
- Trebuie avuta in vedere respectarea HCJ nr.152/22.02.2013 privind stabiliarea suprafatelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta;
- Extinderea si amenajarea spatiilor verzi din municipiu se va face in conformitate cu normele minime necesare pentru fiecare locuitor. Aceasta extindere contribuie la imbunatatirea si diversificarea peisajului;
- Masurile propuse;
- Analiza si identificarea exacta a suprafetei si starii spatiilor verzi din perimetru studiat
- Reabilitarea zonelor verzi degradate – daca este cazul;
- Eliminarea constructiilor ilegale amplasate pe spatii verzi – daca este cazul;
- Amplasarea de amenajari turistice in zonele verzi cu destinatie recreativa;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Instituirea de catre administratia publica locala a unor facilitati economice (reduceri de taxe si impozite) pentru agentii economici, organizatiile sau persoanele fizice care investesc in reabilitarea si intretinerea zonelor verzi;
- Dezvoltarea de programe educationale si de conștientizare publică;
- Protectia si valorificarea durabila a elementelor mediului natural si construit, determinarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale si antropice);
- Se vor asigura masuri pentru incadrarea nivelului de zgomot ambiental in prevederile legislatiei in vigoare, pentru evitarea disconfortului si a efectelor negative asupra sanatatii populatiei;
- Conform legislatiei in vigoare, zgomotul general admis in orase nu trebuie sa depaseasca 35-40 de decibeli. Ceea ce trece peste 80 de decibeli este considerata poluare fonica periculoasa pentru sanatatea populatiei.
- Amenajarea de zone pietonale;
- Amenajarea de piste pentru biciclete;
- Modernizarea parcului auto, prin introducerea de autobuze si troleibusu mai silentioase si cu un nivel redus al emisiilor de ardere;
- Revizuirea si monitorizarea orarului strict de lucru pentru societatile de constructie pentru ca nivelul de zgomot sa se incadreze in prevederile legale;
- Un accent important va fi pus pe reducerea nivelului de zgomot produs de traficul rutier in principal, pe ansamblu precum si in perioade de varf sau zone "fierbinti" atat prin masuri de reducere si redistribuire a traficului auto din oras cat si prin monitorizare stricta a nivelului de zgomot;
- sistematizarea intersecțiilor disfuncționale și cele cu volume ridicate de trafic;
- extinderea sistemului de transport în comun,;
- incurajarea mijloacelor de transport alternative - biciclete, role, transport în comun etc. - prin realizarea de cai de circulație dedicate în acest sens;
- reducerea emisiilor de poluanți (în special pulberile în suspensii), ca urmare a traficului rutier, sub valoarea CMA prin reducerea adaosului de plumb din benzina și utilizarea autovehiculelor cu dispozitive antipoluante;
- Sistematizarea și modernizarea infrastructurii de circulație rutieră pentru separarea fluxurilor de circulație tranzitorii și locale și creșterea fluentei traficului.
- Se va urmari incadrarea tuturor utilizatorilor în limitele de descarcare a apelor uzate evacuate în emisarii naturali și/sau în retelele de canalizare;
- localitatii, conform actelor normative si conditiilor impuse prin actele de reglementare;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Se vor intocmi si aplica cu rigurozitate planurile de prevenire si combatere a poluarilor accidentale de catre titularii activitatilor care constituie potentialele surse de poluare. cresterea suprafetelor plantate, formand perdele de protectie antifonica si de aliniament inspre zona destinata locuintelor si pentru petrecerea timpului liber;
- Pentru a se reduce efectele poluarii se vor avea in vedere respectarea normelor in vigoare privind regimul deseuriilor, emisiilor si deversarilor de substante poluanante in mediul inconjurator;
- Se vor interzice cu desavarsire depozitarile neconforme de deseuri si se impune colectarea acestora in cazul in care se constata astfel de depozitari;
- Se va interzice depozitarea deseuriilor in locuri neautorizate;
- Se va implementa sistemul de colectare selectiva a deseuriilor si se vor asigura spatii de colectare selectiva a deseuriilor (materiale de plastic, sticla, hartie, deseuri biodegradabile) in vederea recuperarii si valorificarii sau depozitarii definitive;
- deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale;
- toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate;
- trecerea apelor provenite de la parcuri (supraterane) si de pe caile de comunicatie prin separatoare de hidrocarburi, inaintea deversarii acestora in reteaua de canalizare publica;
- pentru imbunatatirea parametrilor de emisie masurile constau in prevederea de instalatii de captare si evacuare dirijata a poluantilor generati la nivelul parcarilor subterane.

Zonele protejate construite sunt supuse unui regim juridic special de protectie si desfasurare a lucrarilor de constructii, amenajare, modificare si desfiintare a acestora.

In functie de nivelul de interes, regulile de autorizare a ocuparii solului in acest perimetru sunt urmatoarele:

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al ministerelor cu responsabilitati in domeniile culturii si amenajarii teritoriului;
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate autoritatilor centrale cu atributii in materie de cultura si turism;



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se face cu avizul conform al Ministerului Culturii;

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

- Se vor efectua lucrari de ecologizare a zonelor afectate de masurile de implementare a unor proiecte;
- Cresterea suprafetei de spatii verzi si imbunatatirea accesului catre acestea;
- Interzicerea schimbarii destinatiei zonelor stabilite ca agrement, sport, suprafete impadurite etc.;
- Implementarea in tehnologiile de construire utilizate a conceptelor ECO: dale inierbate, surse alternative de energie, sisteme verzi de reciclare a deseurilor menajare, Biowall, etc.;
- Se vor amenaja spatii verzi ce vor fi suprafete inierbate, amenajari florale arbori si arbusti si parcuri conform normativelor in vigoare;
- Suprafetele de spatiu verde prevazute vor fi amenajate si intretinute corespunzator;
- In domeniul spatiilor plantate, se va urmari in mod continuu reabilitarea celor existente si sporirea suprafetelor plantate din oras prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protectie, odihna si agreement, in scopul crearii sistemului de spatii verzi, preconunicat de PUGMC. Se interzice diminuarea suprafetelor plantate ale orasului prin mineralizarea suprafetelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinatiei de functionare a suprafetelor plantate existente. In scopul intretinerii si dezvoltarii spatiiilor plantate se recomanda crearea unui serviciu specializat in cadrul CLMC;
- Trebuie avuta in vedere respectarea HCJ nr.152/22.02.2013 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;
- Extinderea si amenajarea spatiilor verzi din municipiu se va face in conformitate cu normele minime necesare pentru fiecare locitor. Aceasta extindere contribuie la imbunatatirea si diversificarea peisajului;
- Prin extinderea retelelor existente in zona studiata, prin documentatia de fata se va asigura alimentarea centralizata cu apa si evacuarea apelor uzate menajere in reteaua de canalizare oraseneasca ;
- Se vor interzice solutii individuale de evacuare a apelor uzate menajere;

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA
CONSTANTA - ROMANIA

- In zonele unde se vor desfasura activitati comerciale (parcari ,spalatorii , restaurante , etc .) se vor impune sisteme de pre-tratare a apelor uzate ;
- In jurul zonelor , unde se regasesc echipamente tehnico-edilitare , se vor asigura culoare de protectie sanitara conform legislatiei in vigoare ;
- Distantele de protectie generate de conductele de apa , gaz , si canalizare , dar si de catre obiectivele industriale si cele de patrimoniu vor fi stabilite conform legii in vigoare;

MASURI PROPUSE :

- Analiza si identificarea exacta a suprafetei si starii spatilor verzi din perimetrul municipiului si zona peri-urbana.
- Reabilitarea zonelor verzi degradate.
- Eliminarea constructiilor ilegale amplasate pe spatii verzi.
- Amplasarea de amenajari turistice in zonele verzi cu destinatie recreativa.
- Instituirea de catre administratia publica locala a unor facilitati economice (reduceri de taxe si impozite) pentru agentii economici, organizatiile sau persoanele fizice care investesc in reabilitarea si intretinerea zonelor verzi.
- Dezvoltarea de programe educationale si de conştientizare publică.
- Protectia si valorificarea durabila a elementelor mediului natural si construit, determinarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale si antropice).
- Se vor asigura masuri pentru incadrarea nivelului de zgomot ambiental in prevederile legislatiei in vigoare, pentru evitarea disconfortului si a efectelor negative asupra sanatatii populatiei.
- Conform legislatiei in vigoare, zgomotul general admis in orase nu trebuie sa depaseasca 35-40 de decibeli. Ceea ce trece peste 80 de decibeli este considerata poluare fonica periculoasa pentru sanatatea populatiei.
- Amenajarea de zone pietonale.
- Amenajarea de piste pentru biciclete.
- Revizuirea si monitorizarea orarului strict de lucru pentru societatile de constructie pentru ca nivelul de zgomot sa se incadreze in prevederile legale.
- Sistemizarea intersectiilor disfunctionale si cele cu volume ridicate de trafic.
- Reducerea emisiilor de poluanti (in special pulberile din suspensii), ca urmare a traficului rutier, sub valoarea CMA prin reducerea adaosului de plumb din benzina si utilarea autovehiculelor cu dispozitive antipoluante.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Se va urmari incadrarea tuturor utilizatorilor in limitele de descarcare a apelor uzate evacuate in emisarii naturali si/sau in retelele de canalizare ale localitatii, conform actelor normative si conditiilor impuse prin actele de reglementare.
- Se vor intocmi si aplica cu rigurozitate planurile de preventie si combatere a poluarilor accidentale de catre titularii activitatilor care constituie potentialele surse de poluare, cresterea suprefetelor plantate, formand perdele de protectie antifonica si de aliniament inspre zona destinata locuintelor si pentru petrecerea timpului liber.
- Pentru a se reduce efectele poluarii se vor avea in vedere respectarea normelor in vigoare privind regimul deseuriilor, emisiilor si deversarilor de substante poluante in mediul inconjurator.
- Se vor interzice cu desavarsire depozitarile neconforme de deseuri si se impune colectarea acestora in cazul in care se constata astfel de depozitari.
- Se va interzice depozitarea deseuriilor in locuri neautorizate.
- Se va implementa sistemul de colectare selectiva a deseuriilor si se vor asigura spatii de colectare selectiva a deseuriilor (materiale de plastic, sticla, hartie, deseuri biodegradabile) in vederea recuperarii si valorificarii sau depozitarii definitive.
- Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.
- Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate
- Trecerea apelor provenite de la parcuri (supraterane) si de pe caile de comunicatie prin separatoare de hidrocarburi, inaintea deversarii acestora in reteaua de canalizare publica.
- Pentru imbunatatirea parametrilor de emisie masurile constau in prevederea de instalatii de captare si evacuare dirijata a poluantilor generati la nivelul parcarilor subterane.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile proprietati private ce fac parte din zona studiata si aparțin persoanelor juridice sau fizice si a Municipiului Constanta .



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

BILANT TERRITORIAL PROPUIS REGIM JURIDIC			
REGIM JURIDIC	Suprafata(mp)	%	
DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA	52723.11mp	28.04%	
PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/ JURIDICE	103639.09mp.	55.14%	
DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA	31637.80mp.	16.82%	
TOTAL	188000mp	100%	

Figure 48-Bilant teritorial propus regim juridic

Bilant teritorial propus regim juridic

CAPITOLUL 4

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Functiunile propuse sunt compatibile cu functiunile propuse prin PUG Constanta, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul aferent Atelierelor , respecta principalele obiective ale activitatii de urbanism:

- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;
- utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adevcate; extinderea controlata a zonelor de locuit si a functiunilor complementare;
- asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat
- imbunatatirea imaginii urbane ;

Propunerile din cadrul documentatiei de fata au rolul de a imbunatatii cadrului urbana existent , dar si de a creste calitatea locuirii prin crearea unor spatii verzi cu acces nelimitat publicului si totodata de a asigura complementaritate zonei prin functiunile conexe locuirii .

In scopul conturarii unui cadru unitar pentru edificarea loturilor libere si a completarii fronturilor stradale au fost luate in vedere urmatoarele obiective :

- Suprafata parcelei
- Forma parcelei
- Deschiderea la strada a lotului
- Raportul laturilor



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

- Modul de construire al vecinatilor
- Comasarea
- Regim de inaltime minim - maxim

Din punct de vedere economic si social se pot detalia urmatoarele consecintele :

- Cresterea investitiilor imobiliare si a valorificarii terenurilor libere de constructii
- Eficientizarea spatiului carosabil si pietonal prin reorganizarea traseelor generate de acestea
- Cresterea atractivitatii asupra imaginii urbane si a utilizarii spatiului prin reorganizarea acceselor pietonale si carosabile

Reglementarile operationale propuse prin prezenata documentatie, necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spatiala echilibrata, la protectia patrimoniului natural si construit, la imbunatatirea conditiilor de viata, precum si la asigurarea coeziunii teritoriale, respectand prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare.

Reglementarile urbanistice propuse ilustreaza si vin in intamplinarea tendintelor de dezvoltare ale zonei:



Lista semnaturi:

Sef proiect / Manager proiect

Urb. Razvan Cristescu

Proiectat/ Intocmit/Redactat

Urb. Florin Valentin TANASE

Stud.Urb. Cosmin Militaru

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR ATELIERELOR
Mun. Constanta, Jud. Constanta



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

ANEXE

ANEXA 1 – DEFINITII

ALINIAMENTUL = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

ALINIEREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si aliniera cladirilor este non aedificandi, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

APROBARE = optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuiintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confira documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

AVIZARE = procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sa teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafata acestora nu se ia in considerare in calculul indicilor urbanistici P.O.T. si C.U.T.; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adapostirea animalelor si produselor agricole pentru subzistenta sau comercializare.

CARACTER DE REGLEMENTARE = insusirea unei documentatii aprobate de a impune anumiti parametri solutiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentatiilor de urbanism.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

CENTRU COMERCIAL SI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupeaza cele mai importante servicii manageriale, tehnice si profesionale (grupate in cladiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, posta si telecomunicatii, agentii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre si galerii de arta, expozitii, hoteluri, restaurante, comert general, specializat si de lux, servicii colective si personale, activitati ale diverselor organizatii politice, economice, patronale si profesionale, recreere si sport in spatii acoperite, mici activitati productive manufaturiere specializate sau necesare pentru functionarea altor activitati din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special, in care sunt incluse spatii pentru profesioni liberales (birouri de avocatura cabinete medicale, birouri de consultanta financiar - contabila etc.), strazi si piatete pietonale, paraje multietajate. Instituturile si serviciile publice pot fi localizate in centrul de afaceri dar nu participa la definirea acestuia, nici functional, nici ca indici urbanistici utilizati pentru delimitare. Centrele de afaceri constituie in prezent principala concentrare de locuri de munca cu calificare medie si superioara din localitate.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: Suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

COMERT = structura actuala a marilor spatii comerciale este urmatoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spatii comerciale



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU = constructii autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin autorizatia de construire.

DEMISOL = nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului, cu maximum jumata din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisoul se considera nivel suprateran al constructiei. (conf. P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

DESTINATIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCTII - In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intlege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale si obligatiilor statului; serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definitiei anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare si finantare; echipamente prin intermediul caruia se furnizeaza servicii sociale de interes general, servicii care pot avea si caracter economic; in aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate si spitale private...), juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat si cu finantare paritala de la buget), de invatamant (invatamant privat de toate gradele), de



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

ocrotire sociala (realizat de fundatii si ONG-uri); prin extensie: societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau in sistem non-profit, o larga gama de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public.

FUNCTIUNE DOMINANTA = functiune ce necesita dezvoltarea altor tipuri de functiuni, cu scopul obtinerii unui sistem de dotari functionale care se sustin reciproc.

FUNCTIUNE ADIACENTA = functiune necesara dezvoltarii unei functiuni dominante, care asigura echilibrul functional al zonei.

I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – intre 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR = exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza conform legislatiei si reglementarilor in vigoare.

MOBILIER URBAN = Elementele funktionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, fantani decorative, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea. (conform Anexei 2 din Legea 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

NIVEL = spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitate de plansee. Constitue nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla. (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

PARCELELE DE COLT = teren aflat la intersectie de drumuri, indiferent de categoria acestora.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

PLATORME LOGISTICE = grupari functionale de importanta regionala / internationala, cuprinzand servicii, distributie si productie, situate in exteriorul localitatilor in punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internationale.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrlui etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatapei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

PROIECTE PUBLICE = proiecte initiate de administratia publica locala, privind infrastructura tehnico-edilitara, echipamentele publice de dotari, proiecte de locuinte sociale, etc.

PROTECTIA MEDIULUI = ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator.

SERVICIISI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICIIS DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau in sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE = directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea umana.

SUBSOL = nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului. Subsolul se considera nivel subteran al constructiei (conf. P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
113/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
113/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
113/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

SURSE DE ENERGIE REGENERABILA = surse de energie nefosile, respectiv: eoliana, solara, aeroterma, geotermală, hidrotermală, energie hidraulica, biomasa, gaz de fermentare a deseurilor, denumit si gaz de depozit si gaz de fermentare a namolurilor din instalatiile de epurare a apelor uzate si biogaz. (conf. art. 1, pct. ac Legea 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie).

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna).

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITATII = suprafata constituita din suprafata ocupata de constructii si amenajari de infrastructura (cai de comunicatie, echipare energetica, lucrari de gospodarie a apelor), balti si suprafata aferenta intravilanului (constructii si amenajari), a caror carte funciara sau alte evidente funciare au apartinut localitatii respective la data intrarii in vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului Romaniei.

UNITATEA TERRITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R.-ul se delimita dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceiasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA FUNCTIONALA = parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatilor verzi, etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale.

ZONA PROTEJATA = zona naturala ori construita, delimitata grafic si/sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare,



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



**PROJECT
RESOLV
CONSULTING**
S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



**MAS
STUDIO**
WWW.MASSTUDIO.RO
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

modificare, functionalitate, distante, inaltime, volumetrie, expresie arhitecturala, materiale, finisaje, imprejmuri, mobilier urban, amenajari si plantatii si este stabilit prin documentatii de urbanism specifice.



ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

ANEXE :

Anexa 1 : Paletar culori propus pentru finisajele fatadei

Culori caramida aparentă



Culori tencuiala



Culori sticla



Culori tamplarie



Culori ceramica





ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Anexa 2 : Specii de vegetatie propuse

Arbori rasinosi

Chamaecyparis Law. Columnaris



Chamaecyparis Law. Starburst



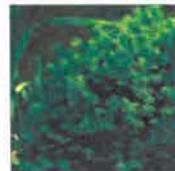
Pinus nigra



Picea pungens Hoopsi



Picea americana



Arbori foiosi

Acer platanoides



Aesculus Cornea Briotii



Betula pendula



Carpinus betulus fastigiata



Liquidambar bignonioides Nana



Liriodendron tulipifera



Magnolia kobus



Malus Von Eseltine



Morus alba Pendula



Platanus acerifolia



Prunus cerasifera Nigra



Prunus serrulata Kanzan



Ulmus holonica Wredei



Tilia cordata



Arbusti rasinosi pentru stancarii

Juniperus communis Hibernica



Picea pungens Glauca Globosa



Picea glauca Conica





ROW STUDIO

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
J13/1143/2008
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.
CONSTANTA
J13/1270/2006
CONSTANTA - ROMANIA



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA
J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Arbusti foiosi cu flori



Arbusti inlocuitori de gazon



Gard viu

