S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediu si Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com

Denumire proiect:

MEMORIU TEHNIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Mun. Constanta, Sos Mangaliei, Zona Doraly - Lot 4, NC 216458,

JUD. CONSTANȚA

Faza de proiectare: **PUZ**
Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: **SC RENT MOB.RO SRL**
Proiectant urbanism: **S.C. ED COM '96 S.R.L.**

Colectiv elaborare:
Sef proiect / coordonator urbanism: **arh. Al Costandache**
Proiectat: **c. arh. R. Ungureanu**
Desenat: **arh. Alin Palimaru**

NOIEMBRIE 2023

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
   - Date generale
   - Obiectul planului urbanistic zonal
   - Surse de documentare
2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIŢIE
   - Delimitarea sitului
   - Caracteristici, utilizare, destinaţie
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
   - Situaţia existentă – ocuparea terenului
   - Regim funcţional
   - Regim juridic
   - Echipare edilitară
4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE
   - Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
   - Implementarea investiției
   - Elemente de regulament
5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ IMOBIL CE GENEREAZĂ PUZ - scara 1/2000; 1/500
3. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE - scara 1/1000
4. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE - scara 1/2000
5. REGLEMENTĂRI PROPUSE INTEGRATE ÎN PUZ APROBAT - scara 1/2000; 1/500
6. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/2000
7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/2000

1. INTRODUCERE

DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investiții:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
Amplasamentul terenului pentru care se inițiază PUZ-ul:	**MUN. CONSTANTA, SOS MANGALIEI, ZONA DORALY - LOT 4, NC 216458, JUD. CONSTANȚA**
Titular:	**S.C RENT MOB.RO S.R.L.**
Elaboratorul documentației:	**S.C. ED COM '96 S.R.L. – c. arh. Rodica Ungureanu, coordonator urbanism arh. Alexandru Costandache**
Data elaborării	**IUNIE 2023**
Faza de proiectare	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul(zona) situat în zona de sud a mun. Constanța, șos Mangaliei, zona Doraly – lot 4, NC 216458, jud. Constanța. Amplasamentul studiat are o suprafață totală de **4401.0mp** și se află în subzona de reglementare urbanistică ***"Locuinţe individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex)"***, așa cum este prevăzut în Regulamentul aferent PUZ aprobat cu HCLM NR. 192/08.06.2011, și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 1547/30.05.2023 emis de Primăria Mun. Constanța.

Având în vedere evoluția mediului construit și a parcelarului din arealul urban care cuprinde amplasamentul studiat, prin Planul Urbanistic Zonal se propune actualizarea reglementărilor urbanistice astfel:
_ diversificarea funcțiunilor aprobate;
_alegerea reglementărilor mai favorabile privind POT, CUT și RH având în vedere criteriile descrise în PUZ aprobat.

SURSE DE DOCUMENTARE

_Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
_Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
_PUZ aprobat prin HCL nr. 192/08.06.2011;
_Certificatul de urbanism nr. 1547/30.05.2023 emis de Primăria Mun. Constanța;
_Acte de Proprietate;
_Extras de Carte Funciară.

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Amplasamentul care generează PUZ-ul, în suprafaţă de **4401,00 mp** se află în intravilanul mun. Constanța, în zona de sud a orașului, pe insula delimitată de Șos. Mangaliei, Alee Acces asfaltată, Prelungirea Micșunelelor, Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu.

Terenul este format dintr-un lot, având următoarele caracteristici:

_NC 216458, CF 216458, în suprafață de de 4401,00mp.

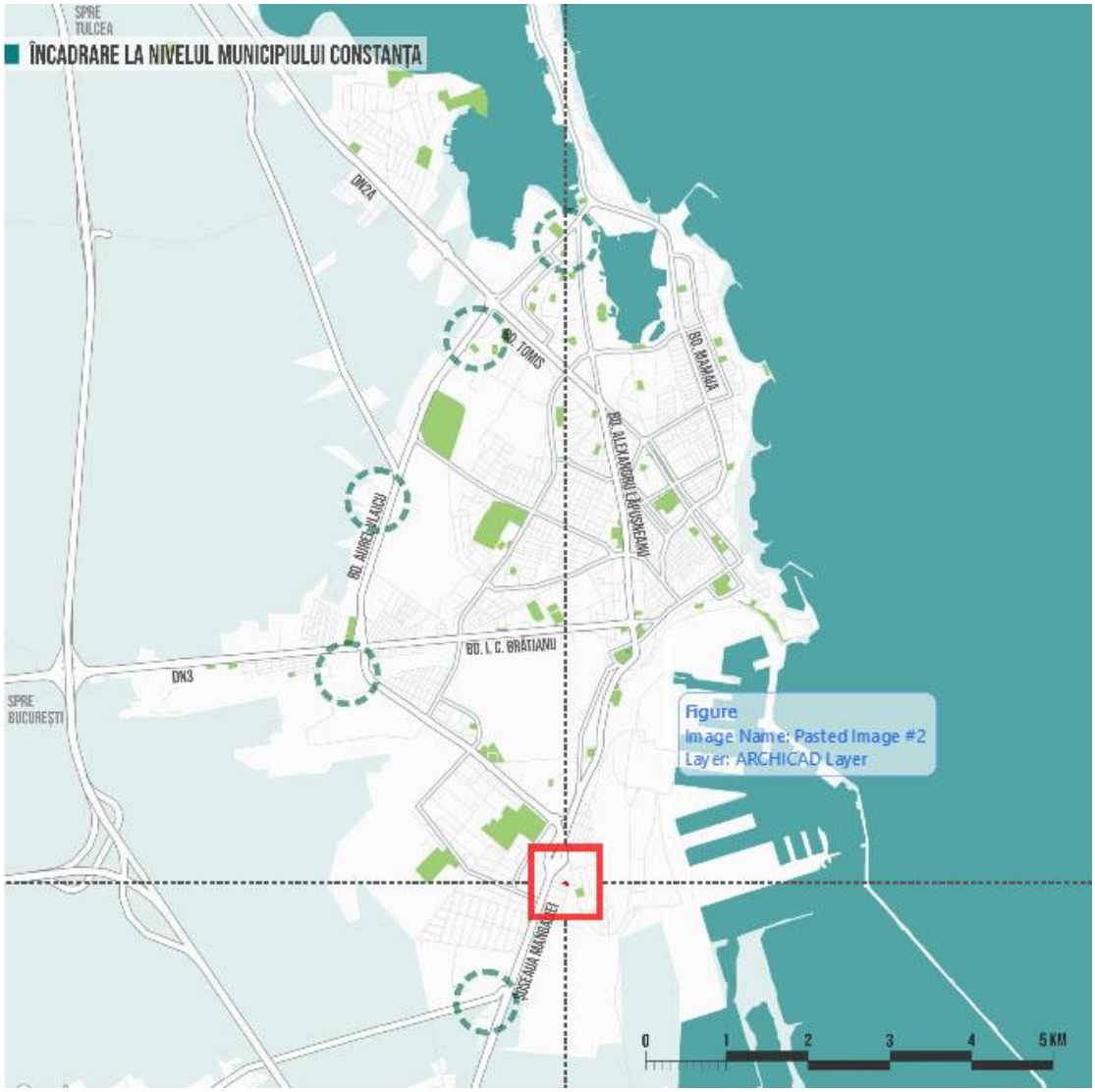
Insula ce cuprinde amplasamentul aparține unei arii urbane relativ nou reglementate care în ultimii ani s-a populat intens cu imobile noi având în principal funcțiunea de *locuințe colective cu parcaje la parter sau demisol* cu regim de înălțime variabil (de la P+3E la P+6-7E) și *spații comerciale* (ex. Lidl). Investițiile în majoritatea lor private au speculat accesibilitatea zonei, posibilitățile maxime de ocupare a terenurilor și cererea mare de apartamente în vederea vanzării astfel că zona are caracter periferic, cu țesut urban omogen și funcțiune dominantă de *locuire*.

Amplasamentul se învecinează la Sud cu prel. Sg. Nicolae Grindeanu, la Est cu prel. Micșunelelor și la Nord cu Alee de acces asfaltata, iar pe cealaltă latură cu terenuri proprietate privată persoane fizice și/sau juridice.

Amplasamentul se învecinează:
_La Nord: Alee de acces sfaltată;
_La Est: prel. Micșunelelor;
_La Sud: prel. Sg. Nicolae Grindeanu;
_La Vest: vecin – IE 244925.

Terenul este proprietatea privată a beneficiarului persoana juridica SC RENT MOB.RO SRL conform Actului Notarial 397/13.03.2023 emis de Cristina Baturi .

Accesibilitate:



Amplasamentul se află în intravilanul mun. Constanța, în zona de sud a orașului (zona *KM 5*) si are acces din 3 străzi: Alee acces asfaltată în Nord, Prel. Sg. Nicolae Grindeanu în Sud și Prel. Micșunelelor în Est. Zona este tranzitată de la Sud spre Nord în paralel de 2 artere de circulație:

- Șos. Mangaliei (DN 39) cu o capacitate ridicată de circulație auto, viteză rezonabilă de deplasare, ce creeaza legătura între localitățile din teritoriul și municipiu;
- Calea ferată al cărei coridor reprezintă mai curând o barieră greu tranzitabilă între cartierele orașului KM 5 și KM 6.

Zona este structurată urbanistic, deține încă terenuri neconstruite cu suprafețe rezonabile, este accesibilă din punct de vedere al traficului auto, pietonal și al transportului în comun și dispune de un echipament edilitar de capacitate bună. Viitoarele investiții pot fi racordate în condițiile specificate de deținătorii de rețele din zonă.

REGLEMENTARI EXISTENTE **CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAŢIE**

Încadrare funcţională:

Amplasamentul se încadrează conform PUZ aprobat prin HCL 192/08.06.2011 în zona de reglementare urbanistică **Locuinţe individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex)**

LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE (IZOLATE SAU CUPLATE TIP DUPLEX)

Utilizări admise:

- locuinţe individuale sau semicolective (izolate sau cuplate tip duplex) cu regim de înălţime după cum urmează:
  - pentru loturile situate la Şos. Mangaliei - S(D)+P+5E+6E (etajul 6 pe maxim 50% din suprafaţa construită a etajului 5),
  - pentru loturile situate la strada prelungirea Sg. N. Grindeanu -S(D)+P+4E,
  - pentru restul loturilor din zona reglementată regimul maxim de înălţime este S(D)+P+3E.

Utilizări admise cu condiționări:

- funcţiuni complementare locuirii (comerţ, servicii, birouri), funcţiuni comerciale la parterul clădirilor, servicii profesionale fără a crea servituţi limitrofe; spaţii verzi amenajate; accese pietonale şi carosbile; reţele tehnico-edilitare.

Utilizări interzise:

- creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă, platforme de precolectare a deşeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, autobaze şi staţii de întreţinere auto

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- scopul acestui PUZ (*PUZ aprobat prin HCL 192/08.06.2011*)nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent, eventualele inadvertenţe între parcelarul din planşe şi realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin păstrarea reglementărilor existente şi aplicarea lor la situaţia din teren. Configuraţia existentă a parcelelor se păstrează, sunt permise operaţiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiţia sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcţiilor (clădiri sau împrejmuiri).

Aliniament teren față de străzile adiacente:

- terenul se va retrage 3,00 m din ax strada Prlungirea Micşunelelor şi 4,50 m din ax strada Prelungirea Sg Nicolae Grindeanu.

Alinierea construcțiilor față de noul aliniament:

- construcţiile se vor retrage de la aliniament conform planşei de reglementări urbanistice U-03.2 după cum urmează:
- la distanţa de 2,00 m faţă de aliniamentul parcelei (drumuri) pentru loturile amplasate pe strada Amurgului, strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prelungirea Micşunelelor, strada Micşunelelor.
- la distanţa de 5,00 m pentru loturile amplasate pe şoseaua Mangaliei şi 3,00 m pe strada care face legătura între Şoseaua Mangaliei şi strada Prelungirea Micşunelelor (la limita complexului LIDL).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conform planşe reglementări P.U.Z aprobat prin HCL 192/08.06.2011, adică minim 2,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, respectând condiţiile referitoare la vecinătăţi şi vizibilitate prevăzute de Codul Civil. Se admite alipirea pe linia de propreietate (calcan) în zonele figurate pe planşa U-03.2 de reglementări aferentă PUZ.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanţa minimă dintre clădiri va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă a construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00 ml; excepţie fac anexele gospodăreşti (garaje, magazii) unde se va judeca de la caz la caz. De asemnea, excepţii se pot face în anumite cazuri speciale, considerate de autoritatea emitentă a autorizaţiei de construire.
- Pe aceeaşi parcelă vor respecta condiţiile de orientare, însorire şi iluminat în conformitate cu actele normative în vigoare (HGR nr. 525/1996 actualizat -Regulamentul General de Urbanism şi OMS nr. 119/2014 actualizat privind aprobarea normelor de igienă şi sănătate)

Circulații, accese și parcare:

- conform planşă reglementări aferentă PUZ: parcajele necesare se vor asigura în limita proprietăţii, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 şi HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Constanţa, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/2020, HCL nr. 102/2022, desenate pe planul de situaţie.
- Toate construcţiile vor avea acces carosabil şi pietonal dintr-o circulaţie publică în mod direct; accesul carosabil se va realiza şi către eventualele parcaje din subsol sau din interiorul loturilor;
- accesele pietonale se vor realiza distinct pentru fiecare funcţiune în parte în cazul in care în interiorul unei parcele se află amplasate mai multe funcţiuni nerelaţionate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- regimul de înălţime se stabileşte după cum urmează:
  - pentru loturile situate la Şoseaua Mangaliei este permis un regim maxim de înălţime S(D)+P+5E+6E (etajul 6 pe maxim 50% din suprafaţa construită a etajului 5((26 m la cornişă);
  - pentru loturile situate la strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu este permis un regim maxim de înălţime S(D)+P+4E (20 m la cornişă);
  - pentru restul loturilor din zona reglementată regimul maxim de înălţime este S(D)+P+3E(17 m la cornişă).
- Se poate suplimenta regimul de înălţime cu maxim un nivel tehnic (ieşire pe terasă, mecanismul liftului etc.), cu suprafaţa maximă de 20% din suprafaţa ultimului nivel. în cazul teraselor circulabile acestea se pot amenaja peisager cu spaţii verzi, mobilier, pergole etc.

Aspectul exterior al clădirilor:

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje cu aspectul general al zonei, fără a contraveni funcţiunii clădirii precum şi principiilor general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, în special în ceea ce priveşte adecvarea imaginii propuse cu momentul actual. Garajele, împrejmuirile şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi branşate la utilităţi (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică şi termică, gaze naturale).

Spații libere și spații plantate:

- Este obligatorie amenajarea de spaţii plantate cu rol decorativ şi de protecţie de minim 10% din totalul suprafeţei de teren, dar nu mai puţin de suprafaţa stabilită prin HCJC nr.152/ 22.05.2013.
- Se vor respecta reglementările tehnice ale "Normativului privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicative NP 051-2012 - revizuire NP 051/2000".

Împrejmuiri:

- se vor utiliza împrejmuiri opace, semiopace sau transparente (opacitate în câmp max. 25% la stradă, max. 100% lateral şi posterior) - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; împrejmuirile vor avea înălţimea de maxim 2,5 ml. împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioare ale parcelei se realizează pentru delimitarea proprietăţii; modalitatea de realizare va ţine cont de protecţia proprietăţii private. împrejmuirile se vor supune aceloraşi criterii de calitate în ce priveşte aspectul exterior al clădirii propriu-zise.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Valorile POT şi CUT evidenţiate în planşa U-03.2 sunt după cum urmează:
  - pentru loturile construite cu POT >35% este posibilă supraetajarea cu păstrarea POT existent şi încadrarea în CUT maxim 1,5;
  - este permisă extinderea construcţiilor existente pe parter, în limita unei creşteri de 10% a POT pentru spaţii anexă ce au ca obiect îmbunătăţirea condiţiilor de locuire (bucătărie, grup sanutar, baie, centrală termică,etc);
  - **pentru loturile libere** : POT maxim 50%, CUT maxim 2;
  - **pentru loturile situate la Şos. Mangaliei şi strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu** este permis un POT maxim 70%, CUT maxim corespunzător (adică 4).

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară.
Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ţine cont de strategiile de dezvoltare a infrastructurii, conform avizelor şi condiţionărilor deţinătorilor de utilităţi.

Disfuncţionalităţi

Principalele disfuncționalități existente în zonă sunt legate de faptul că există terenuri neconstruite sau lasate în ruină care se supraun cu fondul construit existent.

Majoritatea investițiilor noi sunt realizate în regim privat și sunt construcții cu destinația de locuințe colective cu regim de construire înalt și mediu care au apărut de-a lungul arterei Șos. Mangaliei și care evidențiaza o tendință evidentă de creștere a fondului locativ într-o zonă rezidențială existentă care deja beneficiază de dotări urbane complementare.

Apetitul investitorilor privați este alimentat de accesibilitatea oferită de Șos. Mangaliei, rezerva de terenuri libere sau posibil reconvertibile de dimensiuni rezonabile, dar cu opțiuni reduse privind funcțiunile permise.

Potenţialul de dezvoltare

Lucrarea **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, MUN. CONSTANȚA, SOS MANGALIEI, ZONA DORALY - LOT 4, NC 216458, JUD. CONSTANȚA"** se referă la terenul în suprafaţă de 4401.00mp cuprins în insula delimitată de Șos. Mangaliei, Alee Acces asfaltată, Prelungirea Micșunelelor, Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu. Lucrarea se întocmeşte în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menţionat, ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitatea de structurare spațial-urbană, de circulaţii şi accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar şi se elaborează în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

Obiective principale:
Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru reglementat spaţial-urban, ambiental şi de imagine pentru o intervenție viitoare** corelată cu vecinătăţile și cu tema program oferită de beneficiar.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafaţă de 4401,00 mp şi este liber de construcții.

Pe acest amplasament, beneficiarul intenționează realizarea unei noi investiții în conformitate cu tema program oferită. Parcările aferente noului obiectiv se vor asigura, în incintă, la nivelul solului, sau în spațiile subterane ale viitoarei construcții.
Funcţiunea solicitată va fi compatibilă cu funcţiunile existente în zonă, și se va înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

REGIM FUNCŢIONAL

Dimensiunea terenului, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru edificarea unui nou imobil care să completeze insula din care acesta face parte.

REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentaţia „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL" în suprafaţă de 4401,00 mp este proprietatea S.C RENT MOB.RO S.R.L, conform Actului Notarial atașat prezentei documentații.

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.
Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.

4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui nou imobil conform temei oferite de beneficiar este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate și de nevoia de reglementare urbană demonstrate în capitolele anterioare.

De asemenea, dezvoltarea unui nou imobil permite completarea insulei din care amplasamentul reprezintă cca. 1/3 din suprafață. Construirea ar reduce din disfuncționalitățile constatate în ceea ce privește alternarea spațiilor construite-neconstruite.

Astfel că pe amplasamentul studiat (și prezentat în planșa U.05) se propun următoarele:

- Corelarea regimului de inaltime maxim raportat la reglementarile maxime aprobate si situatia existenta;

Avantajele unei noi investiții constau în:
- Structurarea urbană a zonei;
- Reglementarea acceselor și a locurilor de parcare în zonă;
- Îmbunătățirea imaginii urbane;

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (costurile privind realizarea unui nou imobil).

Prospectele arterelor de circulație din zonă se vor menține conform existentului sau vor fi preluate din proiectele derulate de autoritatea publică locala și aflate în implementare dacă este cazul.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Ţinând cont de concluziile enunţate, se propune**:**

- Corelarea regimului de inaltime maxim raportat la reglementarile maxime aprobate si situatia existenta;

În baza concluziilor şi recomandărilor reieşite din analiza situaţiei existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

ZL * – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE

Functiuni admise:

- **locuinţe colective cu regimul de înălţime – S+D+P+6E (30 m la cornisa)**

Functiuni admise cu condiționări:

- **funcţiuni complementare pentru locuințele colective** la parterul si/sau la etajul 1 al construcțiilor: servicii, birouri profesionale, funcţiuni comerciale, invatamant prescolar (cresa, gradinita, after-school), funcțiuni medicale (cabinete medicale, kinetoterapie, dentist, etc), cu condiția separării accesurilor pietonale ale locatarilor de cele pentru public. Accesurile auto și spațiile de parcare ale locatarilor vor fi separate de cele pentru public.
- spaţii verzi amenajate; accese pietonale şi carosbile; reţele tehnico-edilitare.

Functiuni interzise:

- funcțiuni complementare pentru locuințele semicolective și colective dacă generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

-Configuraţia existentă a parcelelor se recomandă a se păstra, sunt permise operaţiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiţia sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcţiilor (clădiri sau împrejmuiri).

- În cazul **locuințelor colective**, se consideră construibile parcelele care au suprafața mai mare de 500 mp și minim 20.0 metri front la stradă; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

Aliniament teren față de străzile adiacente:

- terenul se va retrage 3,00 m din ax strada Prelungirea Micşunelelor şi 4,50 m din ax strada Prelungirea Sg Nicolae Grindeanu.

Alinierea construcțiilor față de noul aliniament:

- construcţiile se vor retrage de la aliniament după cum urmează:

- la distanţa de 2,00 m faţă de aliniamentul parcelei (drumuri) pentru loturile amplasate pe strada Amurgului, strada Prelungirea Sg. Nicolae Grindeanu, str. Prelungirea Micşunelelor, strada Micşunelelor.
- la distanţa de 5,00 m pentru loturile amplasate pe şoseaua Mangaliei şi 3,00 m pe strada care face legătura între Şoseaua Mangaliei şi strada Prelungirea Micşunelelor (la limita complexului LIDL).

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- **locuințele colective** se vor amplasa în regim izolat - față de limitele laterale și limita posterioara de proprietate se va retrage obligatoriu cu min. distanța prevăzută în Codul Civil (60cm pentru construcții si 2.00m pentru "fereastra de vedere");

- toate construcțiile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu. Se vor asigura accese pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- clădirile se pot construi alipite pe o latură sau izolate unele față de celălalte pe aceeași parcelă.
- în cazul clădirilor izolate una față de cealaltă pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi de minim 4.0m.
- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu

Circulații, accese și parcare:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; dacă necesarul parcărilor nu se poate asigura in interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservesc;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul construcțiilor construite în regim însiruit sau care prezintă fațade ce se deschid către curți interioare se va permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor prin pasaje de trecere cu inalțimea de min. 3.50m;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat și va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile rezidenților permanenti sau pentru clinții funcțiunilor complementare;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare;
- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe

raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- pentru funcțiunea **locuințe colective – regim de înălțime S+D+P+6E** (30 m la cornişă)

- în cazul locuințelor colective se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu Suprafata construita de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înalțimea maximă admisibila a construcțiilor.

Aspectul exterior al clădirilor:

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje cu aspectul general al zonei, fără a contraveni funcţiunii clădirii precum şi principiilor general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, în special în ceea ce priveşte adecvarea imaginii propuse cu momentul actual;
- Se interzice realizarea de mansarde sau acoperișuri în pantă pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe colective;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Echiparea edilitară:

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare şi electricitate, energie termică și gaze naturale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea radă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

Împrejmuiri:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălţimea maximă de 2.50 metri.

Spații libere și spații plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbte și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Pentru locuințe colective:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :

- POT maxim = 70% (se alege reglementarea mai favorabilă cf. PUZ aprobat prin HCL 192/08.06.2011)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

- CUT maxim = 4mp ADC/mp teren (se alege reglementarea mai favorabilă cf. PUZ aprobat prin 192/08.06.2011)

5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

Intervenția urbanistică propusă și inițiată de beneficiar, pe baza analizelor anterior enunțate, are ca scop actualizarea prevederilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul/zona studiată.

Potenţialul amplasamenului este reprezentat de următoarele elemente:

- poziţia în cadrul oraşului – zona cu o atractivitate mare a orașului;
- accesibilitatea carosabilă și pietonală;
- tendința de dezvoltare exprimată în zonă, necesitatea de restructurare urbană;
- legătura facilă cu zonele de servicii şi echipamente publice.

ÎNTOCMIT,
c.arh.R.Ungureanu

S.C. ED COM ‘96 S.R.L.
Sediu si Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, cladirea Proiect SA, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com