



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

all arhitectura

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. preliminar

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STR. NAPOLI**
- Proiectant general: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l. Constanța
- Beneficiar: s.c. DINAMIC TRADING STAR s.r.l., Constanta, CUI 8258430
- Data elaborării: ianuarie 2019
- Suprafața terenului studiat: 24732 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 4620 mp
- Finanțarea obiectivului: beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul din fonduri proprii

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru următoarele terenuri:

- IE-240779: parcela Vn309/2, intravilan UAT Constanța
- IE-240707: parcela Vn311/2/2, intravilan UAT Constanța
- IE-240772: parcela Vn313/1/2, intravilan UAT Constanța
- IE-240756: parcela Vn313/3/2, intravilan UAT Constanța
- IE-241023: parcela Vn315/1/2, intravilan UAT Constanța
- IE-241028: parcela Vn315/2/2, intravilan UAT Constanța
- IE-245187: intravilan Constanța
- IE-230551: intravilan Constanța
- IE-244958: intravilan Constanța
- IE-243378: intravilan Constanța
- IE-243298: intravilan Constanța
- IE-243941 intravilan Constanța
- IE-243895: intravilan Constanța
- IE-243947: intravilan Constanța
- IE-243938: intravilan Constanța

Celelalte parcele, aflate în domeniu public sau în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice își vor menține funcțiunea de circulații publice.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între strada Napoli (De308), De 364, De305 și zona de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu cuprinde parcele reglementate în prezent prin P.U.Z. Palazu Mare, aprobat cu H.C.L.M. 121/2011, cu detalierile ulterioare. Reglementările din P.U.Z. aprobat anterior nu corespund necesităților proprietarilor și trebuie actualizate din punctul de vedere al utilizării din punct de vedere funcțional al parcelelor.

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

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea acceselor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, cu prevederile planului urbanistic aprobat recent în imediata vecinătate, cu H.C.L. 23/2018;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent aprobate prin H.C.L.M. 23/2018;
- Reactualizare Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent, aprobat prin H.C.L.M. 121/2011;
- H.C.L.M. 258/2017 privind detalierea R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/2011;

- H.C.L.M. 254/2018, privind îndreptarea erorii materiale din H.C.L.M. 258/2017 privind detalierea R.L.U. aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/2011.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

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

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-au utilizat ca baza planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata, de s.c. TOPOCAD SERV s.r.l., ing. Tanase Daniel Nicolae. Acest plan a fost avizat de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr.813/2.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 24732 mp. Aceasta este alcătuită din următoarele zone funcționale:

- UTR 7 – zona rezidențială – locuințe individuale și colective medii, constituită în jurul ansamblurilor rezidențiale deja realizate (Tomis Plus, Boreal, Zenit) și formată din locuințe individuale și colective cu regim de înălțime între P+1E și P+6E. Prin P.U.D. aprobat, parcela cu numărul cadastral 245187 are regimul de înălțime stabilit este P+4, cu funcțiunea de locuire și dotări aferente;
- circulație carosabilă de 4601 mp (18.60%);
- circulație pietonală, constituită din trotuarele adiacente strazilor, de 1335 mp, adică 5.40% din totalul teritoriului studiat.

Din punctul de vedere al destinației, situația existentă, aprobată prin H.C.L.M. 121/2011 și H.C.L.M. 172/2013, se prezintă astfel:

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona de locuințe existente	436	1.76
2.	Zonă de spații verzi amenajate	647	2.62
3.	Pietonal – trotuare	1335	5.40
4.	Zona circulație carosabilă	4601	18.60
5.	Teren liber, neconstruit	17713	71.62
	TOTAL	24732	100.00

De menționat este ca, pe terenul studiat, aceasta hotărare nu și-a produs efectele, suprafețele destinate circulațiilor publice și spațiilor verzi nu au trecut în domeniu public și nu și-au schimbat destinația inițială de teren agricol.

Terenurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice au categoria de folosință vie, conform extraselor de carte funciară.

2.1.2. Starea clădirilor

Terenul este în totalitate liber de construcții.

Pe teritoriul aflat în studiu au fost executate lucrări de construire pe parcela cu nr.cad. IE-245187, și anume două imobile de locuințe. Celelalte parcele sunt libere de construcții.

2.1.3. Potențialul economic

Terenul, în prezent destinat agriculturii, a fost încă de la aprobarea P.U.Z. în vigoare (2011) reglementat pentru a putea fi utilizat pentru funcțiuni de locuire, având în vedere poziționarea lui față de oras, și anume în apropiere de intrarea rutieră principală, dinspre centura ocolitoare și autostrada Soarelui A2, care face legătura cu București, restul țării și Europei. Teritoriul este integrat într-o zonă mai amplă cu aceeași destinație în cadrul PUZ menționat.

Datorită vizibilității sale de pe bd. Tomis, devine foarte important aspectul general. Acesta impune unitate în exprimare, limbaj arhitectural și materiale de construcție moderne și de bună calitate. Marimea amplasamentelor determină capacități de utilizare mari, care determină la rândul lor diversificarea funcțiilor. Acestea trebuie să acopere toată gama destinațiilor rezervate publicului – locuințe, servicii, comerț – cu excepția celor poluante, inclusiv din punct de vedere fonic sau vizual.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului se află în zona Palazu Mare, la intrarea în oras dinspre vest, centura ocolitoare a orasului, care face legatura cu Autostrada A2 a Soarelui.

Suprafata studiata are cca 375 m pe directia NV-SE și 32 m pe directia NE-SV.

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

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la nord-est – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, zonă de protecție sanitară severă a sursei de apă Cișmea;
- la sud-vest – De276 strada Napoli, parcelele cu nr. Cad. 249182, 249401, 249408, 243940, 243297, 243377, 244958 aflate în proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- la sud-est – De308, parcela cu nr. cad. 246901 aflată în proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- la nord-vest – De364, parcelele cu nr. cad. 239298, 239287 aflate în proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATĂ - SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	787619.345	08308.745	3.86
2	787622.105	308306.045	100.92
3	787694.254	308235.475	6.99
4	787699.244	308230.585	99.91
5	787770.675	308160.725	7.07
6	787775.725	308155.775	46.18
7	787808.742	308123.488	44.56
8	787840.605	308092.325	7.28
9	787845.754	308087.183	54.17
10	787884.535	308049.355	46.32
11	787917.651	308016.974	4.39
12	787921.685	308015.245	89.69
13	787987.536	307954.340	4.40
14	787990.770	307951.349	46.45
15	787959.233	307917.245	515.30
16	787583.616	308270.013	52.69
Suprafața din măsurători S= 24 732 mp			

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata, cu numarul cadastral 240779:

Nr.Pct.	Coordonate pct. de contur	
	Y	X
6	787658.200	308207.880
7	787661.770	308204.598
8	787663.800	308204.850
9	787665.200	308205.500
10	787666.740	308206.730
11	787682.060	308223.030
12	787694.240	308235.460
13	787622.090	308306.030
14	787609.760	308293.390
15	787593.210	308275.360
16	787592.380	308274.290
17	787591.770	308273.000
18	787591.440	308271.720
22	787591.383	308270.366
19	787591.380	308270.300
20	787594.950	308266.980

Suprafața din măsurători este de 4620 mp.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Terenul studiat este situat în municipiul Constanța, zona Palazu Mare, in partea sud-vestica a bd. Tomis.

Terenul este relativ plan, având o ușoară pantă spre nord-vest.

Pentru zona sunt valabile următoarele date:

- adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m, conform STAS 6054-77 Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României;
- zone de intensitate seismică de gradul 7₁ pe scara MSK, conform SR 11100/1-1993 Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României;
- accelerația terenului $a_g=0,20$ g, perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c=0,7s$, conform P 100-1/2013 Cod de proiectare seismică. Partea I. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 1,5KN/m^2$, conform CR 1-1-3/2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor;

- valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_0 = 0,5$ Kpa, conform CR 1-1-4/2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;
- tipul climatic I în care sunt situate drumurile, stabilit pe baza indicelui de umiditate Thornthwaite (Im), conform hărții de zonare a teritoriului României din STAS 1709/1-90 Acțiunea fenomenului de îngheț-dezghet la drumuri. Adâncimea de îngheț în complexul rutier. Prescripții de calcul;
- tipul pământului de fundație pentru drumuri este P4, conform AND 530-2012 Instrucțiuni privind controlul calității terasamentelor.

Litologia terenului se prezintă conform studiului geotehnic.

Conform Normativului privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, NP125/2010, stratul de loess se încadrează la PSU grupa A în caz de umezire, nu se tasează suplimentar subsarcina geologică, dar se tasează semnificativ sub sarcina fundației sau alte încărcări exterioare.

Conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, NP 074/2014, stratul de argilă prăfoasă de sub stratul de loess se încadrează la categoria „teren bun”, în consecință și condițiile de fundare sunt bune.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima litoralului evoluează pe fondul general al climei temperate continentale, prezentând o accentuată influență marină pe cuprinsul unei fâșii litorale de 10-15 km lățime. Existența Mării Negre, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Căldura verilor este atenuată de briza mării și iernile sunt marcate de vânturi puternice și umede ce suflă dinspre mare. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase și primăveri târzii și răcoroase.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantități de precipitații atmosferice foarte mici și neuniform repartizate în cursul anului (cca. 400-450 mm/an), în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată (cca. 700 mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (în jur de 300 mm/an). Indicele de ariditate cuprins între 19,3 și 21,1 reflectă practic încadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizată prin temperaturi ridicate și deficit foarte puternic de precipitații, în special în perioada estivală, dar și la nivel anual.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Pentru județul Constanța sunt caracteristice vânturile din nord și nord-est, care își păstrează caracterul dominant față de celelalte direcții. În sezonul cald, pe litoral predomină vântul din direcțiile sud-est și sud. Specifică litoralului este circulația locală a aerului, sub forma brizelor.

Deși media anuală a temperaturii (+11,3°C) este mai ridicată față de restul țării, vara valorile sunt mai scăzute (+20,7°C/+23,2°C), iar iarna ceva mai ridicate (-0,6°C). Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă, +38,5°C la data de 10 iulie 1927. Patru dintre cei mai calzi șapte ani începând din 1889 au apărut după anul 2000 (2000, 2001, 2007 și 2008). Iarna și vara anului 2007 au fost cea mai caldă și respectiv a doua cea mai caldă de când au început să se facă înregistrări ale datelor climatice, cu mediile lunare pentru lunile ianuarie (+6,5°) și iunie (+23,0°C) întrecând toate temperaturile maxime înregistrate ale lunilor respective. În ansamblu, anul 2007 a fost cel mai cald an începând de când au început să se facă înregistrări ale datelor climatice (1889). Amplitudinea termică absolută oscilează între 60° și 63°, numărul de zile fără îngheț depășește 220, umiditatea aerului este mai mare, fenomenele de iarnă fiind mult diminuate.

2.3.3. Considerații hidrografice, hidrologice și hidrogeologice

Rețeaua hidrigrafică prezentă astăzi în Dobrogea s-a format la finele pliocenului și până în prezent. Mișcările de ridicare, mai intense în unele sectoare, au facilitat dezvoltarea văilor înguste antecedente, iar în unele situații a cheilor epigenetice.

Caracteristicile hidrografice, hidrologice și hidrogeologice sunt influențate, în mod deosebit, de climatul excesiv continental (precipitații puține și cu repartiție extrem de neuniformă) și de rocile permeabile pe grosimi mari (asigură o infiltrație rapidă și cantonarea apei la adâncime în diferite nivele de carstificare). În ultimii 50 de ani, prin lucrările efectuate pentru irigații și transport fluvial, s-au produs unele modificări de esență.

Pânzele de apă la suprafață aproape că lipsesc. Cele de la baza unor deluvii au debite reduse și sunt extrem de fluctuante. Stratele de adâncime se găsesc cantonate, îndeosebi în nivelele calcaroase; sunt ape cu debit bogat, carbonatate; în Dobrogea de Sud au și ușor caracter artezian.

Alimentarea pluvială este moderată, deși din volumul de precipitații cantitatea care participă direct la scurgere este modestă (într 4 și 9%); alimentarea subterană este și mai

mică (1,5-2%), iar căderea precipitațiilor este foarte neuniformă, atât anual, lunar și sezonier, cât și de la an la an.

Apa subterană a fost interceptată în forajele geotehnice, nivelul hidrostatic fiind Nhs= cca -8.00 m de la CTN.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație.

Principala arteră de circulație este strada Napoli, pe direcția NV-SE, între De308 și De364. Bd. Tomis, care intersectează De364 este una din principalele artere de acces în Constanța, asigurând în același timp și legătura cu autostrada A4, ocolitoare a municipiului Constanța.

Suprafața carosabilului existent nu are îmbrăcăminte definitivă, iar trotuarele nu există.

Nu sunt prevăzute locuri de parcare pe domeniul public sau pe parcelele destinate circulațiilor prin documentațiile de urbanism aprobate.

Rețeaua de strazi propuse, inclusiv trotuarele nu sunt executate, terenurile rămânând în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

2.4.2. Transportul în comun

Pe Bd. Tomis circulă mijloace de transport în comun care leagă municipiul Constanța de restul județului și de localitățile din județul Tulcea. Nu există stații de călători pentru acestea.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 20691 mp, adică 83.66% din suprafața studiată.

Această suprafață este împartită astfel:

- nr.cad. IE-240779 – 4620 mp

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

- nr.cad. IE-240707 – 4337 mp
- nr.cad. IE-240772 – 1947 mp
- nr.cad. IE-240756 – 1805 mp
- nr.cad. IE-241023 – 2126 mp
- nr.cad. IE-241028 – 1757 mp
- nr.cad. IE-245187 – 2172 mp
- nr.cad. IE 245188 – 1345 mp
- nr.cad. IE-230551 – 205 mp
- nr.cad. IE 243942 – 134 mp
- nr.cad. IE-2433948 – 130 mp
- nr.cad. IE-243939 – 113 mp

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 4041 mp, adica 16.34% din suprafata totala a terenului. Aceasta este constituită din strada Milano și drumurile de exploatare: De 308 (strada Napoli), De310, De299, De301, De303 și De305.

Nu exista suprafete aflate in domeniul privat al primariei.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice	20691	83.66
2.	Domeniul privat al primariei	0	0
3.	Domeniul public al primariei	4041	16.34
	TOTAL	24732	100.00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitara propusa în P.U.Z. aprobat prevede realizarea rețelilor proprii de apa, canalizare menajera energie electrica și gaze naturale.

Traseele propuse în documentațiile de urbanism aprobate în zonă nu au fost executate. Acestea au fost proiectate de-a lungul circulațiilor carosabile propuse, pentru toate tipurile de utilități: alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, telecomunicații.

2.6.1. *Alimentarea cu apă*

În vecinătatea amplasamentului se afla zona de protecție sanitară severă a sursei de apă Cișmea.

Conform avizului R.A.J.A., în zona studiată nu se află rețele de alimentare cu apă.

2.6.2. *Canalizarea menajeră și pluvială*

Conform avizului R.A.J.A., în zona studiată nu se află rețele de canalizare a apelor menajere și pluviale.

2.6.3. *Alimentarea cu caldură*

În zona nu există rețea de alimentare centralizată cu caldura a R.A.D.E.T..

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Conform avizului E.N.E.L., pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică.

2.6.5. *Telecomunicații*

Pe teren nu există cabluri de telecomunicații.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului Distrigaz, pe teren nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.7. *Sistem de irigații*

Nu există.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Terenul fiind destinat în prezent agriculturii, nu generează deșeuri menajere sau poluante.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Activitățile agricole care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante sau de ape uzate menajere.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- a) deoarece reglementarea existentă, care nu a produs încă efecte pe terenul de față, prevede locuri de parcare pe terenul aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu o anumită conformație, se dorește modificarea acestui fapt prin crearea posibilității amplasării locurilor de parcare în funcție de soluția arhitecturală aleasă, cu respectarea Regulamentului pentru asigurarea numărului de locuri de parcare aflat în vigoare pentru municipiul Constanța.
- b) funcțiunile existente de locuire crează necesitatea diversificării funcțiunilor complementare locuirii, cu preponderența cele legate de comerțul de proximitate și de servicii pentru populație;
- c) lipsa echipării edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse.

2.8.2. Necesități și opțiuni

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

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților economice proprietarilor și a comunității;
- amplasarea unor construcții cu aspect reprezentativ pentru oraș, integrate în contextul dezvoltărilor actuale din vecinătate;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse;
- dotarea cu echipamente publice care să deservească populația prevăzută a utiliza zona.

În cadrul consultării publice se vor analiza opțiunile și propunerile proprietarilor din zonă cu privire la dezvoltarea viitoare pe parcele.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE Intervenție, REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare prevede pentru zona studiata cerinte de functiuni multiple, interdependente: locuinte colective cu regim de înălțime mare, servicii pentru populatie, dotări publice, spatii comerciale, birouri. Necesitatea proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata va fi posibila și pentru detinatorii celorlalte terenuri din zona studiata.

Din categoria serviciilor pentru populatie pot face parte cele manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, statii de alimentare cu carburanti la autovehicule, etc..

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

In categoria spatiilor comerciale sunt incluse magazine alimentare și nealimentare și unitatile de alimentatie publica – restaurante, baruri, cluburi, cofetarii, patiserii, brutarii, etc..

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei în conditiile respectării dreptului de proprietate și ale interesului public. Reglementarile prevederilor P.U.G. au fost în vigoare până la data aprobarii P.U.Z. prin H.C.L.M. 121/2011.

Terenul studiat se afla în UTR 27, ZRL2c – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi.

În reglementarile P.U.G. pentru ZRL2c se prevede:

- utilizari permise: locuințe individuale cu maximum P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare locuirii în limita a

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

maximum 25% din aria construită. Se admite mansardare clădirilor pe maximum 60% din aria unui nivel curent;

- autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat;
- înălțimea maximă a construcțiilor = P+2, Hmax = 10.0 metri;
- P.O.T. maxim = 35%, se admit creșteri cu 10%
- C.U.T. maxim = 1.0, se admit creșteri cu 10%
- se admit creșteri ale P.O.T. și corespunzător ale C.U.T., dacă solicitantul deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării sau dacă s-a realizat o funcțiune complementară construirii.

Incadrarea în prevederile P.U.Z. aprobat prin HCLM 121/2011

Acest P.U.Z. a rămas în vigoare până în prezent, beneficiind de detalieri pe baza H.C.L.M. 258/2017.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. menționat zona studiată se încadrează în UTR 7 – zonă rezidențială – locuințe individuale și colective medii, având următoarele prescripții:

- sunt admise: locuințe individuale și colective medii cu regim de înălțime variabil între P+1E și P+4E, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor, scuaruri publice;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii și mici activități cu condiția să nu depășească 250mp arie construită desfășurată;
- pe baza de P.U.D. aprobat se admite construirea de farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere;
- înălțimea maximă admisibilă este de 15.0 metri;
- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. max. = 2.0

Prezentul PUZ va soluționa:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT și CUT) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor și modul de amplasare al obiectivelor pe parcelă;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echiparea tehnico-edilitară.

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

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

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulației carosabile în incinta parcelelor;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar, în corelare și cu planurile de urbanism aprobate în vecinătate;
- stabilirea regimului de înălțime;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare astfel încât să deservească funcțiunile propuse.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și usoare a obiectivelor cu restul orasului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura zonei de extindere a localității în care se află, au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Asa cum proprietarii terenurilor din zona doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare funcțiunile propuse prin P.U.G. și P.U.Z. aprobat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Caile de comunicație

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

Direcția de circulație principală este pe strada Napoli, pe direcția NV-SE, artera de importanță locală ale orașului, analizată și în cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Accesele principale pe parcele se fac din străzile perimetrice propuse. Prelungirile străzilor de categoria a IV-a propuse anterior pe traseul De 364, De310, De399, De301 și De 303 se propun a fi circulații ocazional carosabile, înfundate astfel încât să se asigure posibilitatea întoarcerii. Acestea debusează în strada Napoli, care la rândul ei, prin intermediul străzii Milano are legătură cu bd. Tomis și strada Madrid.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Accesurile la obiective se vor face asigurandu-se latimi corespunzatoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde functiunea principala o cere. Adiacent strazilor acestuia se vor mentine circulațiile pietonale existente de minim 1,50m latime.

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

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

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și pomilor în localitatile urbane.

3.4.2. Transportul în comun

Transportul în comun existent pe bd. Tomis nu va suporta modificări..

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcarile și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform functiunilor propuse, în functie de necesitati. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane P132-93;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificările ulterioare.

Locurile de parcare se vor prevedea în apropierea functiunilor pe care le deservesc și se vor calcula corespunzator acestora. In cazul in care este justificat functional, locurile de parcare se vor calcula tinandu-se cont de gradul de simultaneitate al ocuparii si se vor

reduce dacă este cazul. (exemplu: la un spa cu restaurant, același utilizator va folosi ambele funcțiuni).

În cazul construcțiilor cu mai multe funcțiuni, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuințelor se vor deduce în procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spațiilor comerciale și serviciilor dacă acestea au program numai în timpul zilei și în zilele lucrătoare.

3.4.4. Sistematizare verticală

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

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

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

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

Pe teritoriul avut în vedere se identifică următoarele zone funcționale.

- M 1 – zonă mixtă cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unități administrative, de

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

invatamant si/sau sanatare) cu regim mediu/mare de inaltime - situata pe parcelele cu numerele cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;

- L – zona de locuințe existente și dotari aferente acestora;
- zona circulației pietonale – trotuarele aferente strazilor;
- zona circulației carosabile – pe strazile Napoli, Milano și drumurile de exploatare De 305 și De 303;
- zona circulației pietonale ocazional carosabile – pe drumurile de exploatare De310, De299, De301.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea mixta – M 1, funcțiunea predominantă în teritoriu. Reglementarile acesteia sunt corelate cu cele din zona de reglementare M1 aflată în imediata vecinătate, din cadrul P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 23/2018.

Zona L își va păstra reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 121/2011 și detaliate prin H.C.L.M. 172/2013. Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G.M.C. aprobat.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	M1 – zona mixtă – locuire, comert, turism, servicii, birouri	16593	67.09
2.	L – zona de locuințe și dotări aferente acestora, existente menținute	3412	13.80
3.	Circulație carosabila	2356	9.53
4.	Circulație pietonala	1746	2.537.06
5.	Circulații pietonale ocazional carosabile	625	2.53
	TOTAL	24732	100.00

Din punct de vedere al modului de ocupare a zonei reglementate M1 bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Zona edificabila	8296	50.00
2.	Spatiu verde	4978	30.00
3.	Platforme și circulații	3318	20.00
	TOTAL	16592	100.00

Suprafata totala minimă de spatiu verde rezultata este de 6000 mp. În cazul în care funcțiunile propuse o cer, suprafata de spațiu verde va crește până la 50% din suprafata parcelelor. Conform H.C.J. Constanța 152/2013, spațiile verzi se vor repartiza pe suprafata de teren rămasă liberă după rezlizarea construcțiilor și amenajarea parcarilor aferente, pe suprafata fațadelor construcțiilor sau pe suprafata teraselor sau acoperișului.

Suprafata de spațiu verde amenajată la sol va fi de minimum 10% din suprafata parcelelor așa cum sunt acestea configurate în planșa de reglementări.

De mentionat este ca P.O.T. se calculeaza luand în considerare și consolele peste spatiile verzi și circulații.

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în functie de destinatia terenurilor.

Corespunzator acestuia s-a stabilit regimul maxim de înălțime D+P+Mezanin+10E+1E retras. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 44 metri de la cota terenului amenajat.

3.5.3. Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al construcțiilor este la limita edificabilului, marcat pe plansa de reglementari, și indica limita maximă admisibila de construire catre aliniamentul terenurilor.

Retragerea construcțiilor fata de limita proprietății spre strada Napoli este de 10 metri față de aliniament, iar față de străzile perpendiculare pe strada Napoli, construcțiile se pot dispune pe aliniament, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească 10.0 metri pe o fâșie paralelă cu strada cu lățimea de 3.0 metri.

Pe suprafețele neconstruite ale parcelelor sunt permise constructii subterane cu conditia ca partea superioara să fie amenajata peisager sau tratata ca teren de sport și constructii cu caracter de amenajare a incintei (mobilier urban, ochiri de apa, fantani, locuri de odihna în chioscuri deschise, în general constructii permeabile vizual).

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

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

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplică fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafața desfasurată clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfasurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfasurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valoarea C.U.T. s-a menținut, fiind stabilită în documentațiile de urbanism aprobate, iar valoarea P.O.T. a crescut cu 10%, având în vedere necesitatea investițiilor în servicii publice și spații comerciale, creată odată cu dezvoltarea acestei zone a orașului determinată de planurile urbanistice aprobate anterior în vecinătate. Astfel:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2.0

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se evidențiază zone sau obiecte protejate naturale, istorice sau de arhitectură.

La limita nord-estică se identifică zona de protecție sanitară severă a sursei de apă Cișmea, constând conform P.U.Z. aprobat în spațiu verde. Această suprafață nu va suporta modificări și nu intră în zona studiată a P.U.Z. de față. Funcțiunile și reglementările propuse nu se suprapun fizic cu zona de protecție menționată.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. Dreptul de servitute se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și

canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

3.6.2. Canalizarea

Pana la darea în funcțiune a obiectivelor, se va extinde rețeaua R.A.J.A. astfel încât să deservească toate obiectivele propuse. Apele uzate menajere se vor pompa în camine de vizitare pe colectorul menajer propus.

Apele pluviale din incinte se vor dirija parțial către suprafețele inierbate, și parțial către o conductă pluvială prevăzută în P.U.Z. Aprobata anterior.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, etc.). Racordarea se poate face la rețeaua existentă în zonă. Propunerea nu modifică suprafețele, necesarul de energie electrică și amplasarea cvartalelor construite, astfel încât rețeaua propusă în PUZ anterior nu își va modifica configurația.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa bransamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.

3.6.5. Sistemul de irigații

Spațiile verzi se vor beneficia de sisteme de irigații, în funcție de modul acestora de amplasare și de amenajare.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

3.6.6. Gospodărire comună

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

Amplasarea platformelor de deșeuri ale locuințelor colective se va face cu respectarea O.M.S. 119/2014. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplate cu dispozitive de batut covoare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Pentru funcțiunea de locuire și pentru cele destinate copiilor, se vor amplasa locuri de joacă în incinta proprietății, în cadrul spațiilor verzi și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor avea în vedere următoarele:

- diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revărsări, etc..
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi: terenul neconstruit și nedestinat circulațiilor, platformelor, parcarilor se va amenaja ca spațiu verde;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin evitarea aducerii de prejudicii zonei din imediata vecinătate de protecția severă a sursei de apă Cișmea;
- refacere peisagistică și reabilitarea urbană: amenajarea spațiului verde și compoziție volumetrică studiată cu impact pozitiv peisager pentru întreaga zonă;
- valorificarea potențialului economic;
- asigurarea căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

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

Sunt admise:

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

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica în functie de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privata a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

Domeniul public va avea în suprafata totala de ----- mp (-----% din total), cuprinde strada Napoli, De364, De310, De303, De305 – suprafața carosabilă și cea pietonală a acestora.

Nu există pe teren suprafețe aflate în domeniul privat al primăriei.

Suprafața care va rămâne în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice se constituie din suprafețe construibile, spații verzi, carosabil și pietonal.

Situatia juridica propusa:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice	19635	79.37
2.	Domeniul privat al primăriei	0	0
3.	Domeniul public al primăriei	5101	20.63
	TOTAL	24732	100.00

3.8.3. Circulația terenurilor

Vor trece din proprietate privata a persoanelor fizice și juridice în domeniu public suprafețele destinate circulațiilor carosabile și pietonale publice care constituie strada Napoli, De364, De310, De303, De305, în suprafață totală de 1060 mp.

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE,
PENTRU TERENUL AFLAT LA NORD DE STRADA NAPOLI**

IV. CONCLUZII

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

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

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

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

Intocmit,
arh. Ianis Duvaai

