



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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI DELIMITAT DE BD. MAMAIA, STR. APRODUL PURICE, STR. 23 AUGUST ȘI TERENUL IDENTIFICAT CU NUMĂRUL CADASTRAL IE215385**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: s.c. LASCU BROS s.r.l.
- Data elaborării: mai 2018
- Suprafața terenului studiat: 3446 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cuprins între străzile Aprodul Purice, 23 August, bd. Mamaia și terenul identificat cu numărul cadastral IE 215385.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din strada 23 August, nr. 4, conform contractului de vânzare - cumpărare 255 din 05.05.2011, cu suprafața de 207 mp din acte și 209 mp din măsurători.

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. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele cu funcțiuni mixte, locuințe, servicii, birouri, comerț.

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 35/2015 și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona de reglementare ZR2 – zonă locuințe individuale, locuințe colective mici pe lot, P+2E.

Se dorește diversificarea funcțiilor și integrarea terenului care a generat P.U.Z. în zona de reglementare aferentă terenurilor de pe bulevardul Mamaia. Celelalte terenuri din ZR2 stabilită prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 35/2015 își vor menține reglementările.

Terenurile aflate la bulevardul Mamaia sunt incluse de P.U.Z. menționat anterior în zona de reglementare ZR3.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

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

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Planul Urbanistic Zonal și regulamentul de urbanism aferent aprobate cu H.C.L.M. 35 din 2015.

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 bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar., prin procesul verbal nr.813/2016.

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 3446 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare ZR 2 în suprafață de 457 mp, adică 13,3% din totalul teritoriului studiat;
- zona de funcțiuni mixte existente ZR 3 în suprafață de 1603 mp, adică 46,5% din totalul teritoriului studiat;
- trotuare, circulații pietonale de 468 mp (13,6%);
- circulație carosabilă de 918 mp (26,6%).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona de reglementare ZR 2	457	13,3
2.	Zona de reglementare ZR 3	1603	46,5
3.	Zona de circulație carosabilă	918	26,6
4.	Pietonal – trotuare	468	13,6
	TOTAL	3446	100,00

2.1.2. *Starea clădirilor*

Starea clădirilor este prezentată în plansa P3. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi și cele cu peste 3 niveluri – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidarie portantă de cărămidă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri usoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. *Potențialul economic*

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate funcțiunilor și echipamentelor publice, locuirii și funcțiunilor complementare acestora. Destinația posibilă pentru această parcelă poate fi legată în continuare de locuire, comerț, birouri și/sau servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

2.2. *ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE*

Amplasamentul obiectivului este în zona centrală a municipiului Constanța, la intersecția bd. Mamaia cu străzile Aprodul Purice și 23 August. În vecinătatea imediată se află Universitatea Ovidius, sedii de bănci și un birou al Poliției Rutiere.

În zonă se mai află locuințe, restaurante, hoteluri, birouri și sedii ale unor companii private.

Suprafața studiată are cca. 60 metri pe direcția N-S și 70 m pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu strada Aprodul Purice;
- la sud cu strada 23 August
- la est cu bd. Mamaia;
- la vest cu proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z. sunt:

Număr punct	X	Y
1	791813,290	305826,297
2	791815,556	305827,718
3	791821,159	305831,233
4	791833,160	305811,284
5	791827,475	305807,966
6	791825,648	305806,827

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Se anexează studiul geotehnic., elaborat de s.c. Geotech s.r.l., ing. Brândușa Gabriela Cazacu.

Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă, se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

2.3.2. Condiții climatologice

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

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Străzile 23 August și Aprodul Purice sunt de categoria a III-a, iar bd. Mamaia este de categoria a II-a. Circulația se desfășoară astfel:

- pe bd. Mamaia – pe ambele sensuri, separate de spațiu verde, pe direcția N-S;
- pe strada 23 August – sens unic, dinspre E spre V;
- pe strada Aprodul Purice – în dublu sens, pe direcția E-V.

Apare o pondere mai mare de creștere a traficului pe bd. Mamaia a vehiculelor de persoane, în special autoturisme.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare medie.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul în comun

Pe bd. Mamaia există linii de transport în comun. Zona este deservită de traseele multiple:

- linia maxi-taxi 301: Campus – KM 5;
- linia maxi-taxi 304: Campus – zona industrială;
- linia 40C: Campus – Gara C.F.R.;
- linia 5 - 40: Confort Urban – Gara C.F.R. - Pescărie – Campus Universitar;
- linia 40: Gara C.F.R. - stațiunea Mamaia (Tabăra Turist).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 2060 mp, adică 60% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 1386 mp, adică 40% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	2060	59,8
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	1386	40,2
	TOTAL	3446	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de ape pluviale publică. Cele de pe

suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

2.6.3. *Alimentarea cu caldură*

Avizul R.A.D.E.T. specifică faptul că în zona studiată nu deține rețele termice.

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Fiecare obiectiv de pe teren este bransat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea, există iluminat public, stradal, pe toate cele trei străzi adiacente.

În zona trotuarului bulevardului Mamaia există liniile electrice LEA 0,4KV și LES 20KV, față de care sunt instituite distanțe de siguranță.

Conform avizului e-Distributie Dobrogea, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

2.6.5. *Telecomunicații*

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a.. Conform avizului deținătorului, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt bransate majoritatea obiectivelor de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A.. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. *OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenurile nu corespund necesităților de dezvoltare ale proprietarilor;
- b) lipsa unei coerențe a frontului construit la bd. Mamaia.

2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarului parcelei 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 proprietarilor și a comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. funcțiunile permise deja în vecinătate, în zona reglementată ZR 3, și completarea acestora. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- locuire: individuală, locuințe colective sau semicolective mici (P+3).

Regimul de înălțime necesar este P+3E, eventual cu demisol și mansardă.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter, iar cele de locuire și cazare se vor amplasa la etaje.

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității, în zona de reglementare ZRL 2a - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Conform P.U.G., se admit locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat și funcțiuni complementare locuirii: paracare /garare,

comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din A.C..

Cu condiționări se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, iar autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Sunt interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, 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;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2, H max = 10,0 metri; se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 1,0.

Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul C.U. deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Încadrarea în prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 35/2015

A fost elaborat pe baza H.G.R. 525/1996 și a rămas în vigoare până în prezent.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. menționat, modificările aduse P.U.G. sunt:

ZR2 are următoarele prescripții specifice:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale, locuințe colective mici pe lot, servicii;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri reprezentanțe companii, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive, construcții provizorii, depozitare și comerț cu ridicata sau mic-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare;
- în cazul unor divizări ale loturilor existente, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism;
- în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului în valorile maxime admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei

înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- autorizarea executării de noi dezmembrări de orice fel este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă prevederile HG 525/1996;
- autorizarea executării de noi parcelări pentru divizarea în mai mult de trei parcele este condiționată de elaborarea unui PUZ, conform Legii nr. 250/2001.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă lasă aparent calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament, se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală de la cota trotuarului amenajat;
- se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia zonei;
- clădirile se vor dispune pe aliniament numai în cazul în care au acces public (funcțiuni complementare locuirii admise), păstrând specificul zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform codului civil;
- în cazul parcelelor de colț, se vor considera laturile dinspre stradă drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine drept limite laterale;
- pentru noile clădiri se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (HG 525/1996, OMS 119/2014);
- orice derogare de la acest RLU se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe teren se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU aprobat prin HG 525/1996, OMS 119/2014).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- accesuri carosabile - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- configurația accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri pietonale - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcției;
- prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numărul locurilor de parcare se va calcula astfel: locuințe individuale – minim 1 loc de parcare, locuințe colective – 1 loc de parcare / apartament cu suprafața de maxim 100 mp, 2 locuri de parcare / apartament cu suprafața de maxim 150 mp, 3 loc de parcare / apartament cu suprafața de maxim 200 mp, spații comerciale – 1 loc de parcare la 35 mp din SCD utilă;
- staționarea se admite doar în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția cazurilor unde configurația terenului sau poziționarea parcelei nu permit acest lucru, situație în care parcajele vor fi poziționate într-o rază de 100 metri în jurul respectivei parcele;
- dacă în interiorul unei parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni numărul locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune în parte.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- P+2E;
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit depășiri de 1 – 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- suplimentar față de acestea, este admis un demisol, iar în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este permisă realizarea de subsoluri;
- numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu o va depăși pe cea a împrejuririi.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului arhitectural;
- nu se va accepta utilizarea la exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- construcțiile anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu clădirea principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurire sau înzidite în construcție;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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 care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale.

ÎMPREJMUIRI

- cele orientate spre spațiul public vor avea o parte transparentă care permite vizibilitatea în ambele direcții;
- împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu;

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ;
- porțile situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- aspectul împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 – 2,00 metri;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația sa nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirilor.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. = 50%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. = 1,2.

ZR3 are următoarele prescripții specifice:

FUNȚIUNI ADMISE

- servicii, comerț, birouri, locuințe colective mici pe lot, cabinete medicale;

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

- la bd. Mamaia, clădirile se vor dispune pe aliniament, în front continuu, cu condiția să nu rămână calcane vizibile,

- la străzile Aprodul Purice și 23 August, clădirile se vor dispune pe aliniament cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- P + 3E, 14 metri pe o adâncime de 10 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. = 54%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. = 1,62.

Indicatorii urbanistici calculați pentru întreaga suprafață a zonei de reglementare se vor recalcula pentru fiecare parcelă integrată în zona de reglementare.

Pentru ZR3, viitoarele intervenții de propunere se vor realiza printr-un studiu de tipul P.U.D..

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

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

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special celui al bulevardului Mamaia;
- menținerea accesurilor carosabile din străzile secundare;
- pe terenurile adiacente zonei de reglementare ZR3, care includ și pe cel pentru care s-a cerut reglementare prin P.U.Z., se dorește completarea funcțiunilor permise existente cu alimentație publică și cu cele permise în zona de reglementare adiacentă bulevardului Mamaia, din cadrul ZR3 definită de P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. nr. 35/2015: servicii, birouri, comerț, locuințe colective mici pe lot, cabinete medicale, birouri pentru profesii liberale, after school, cabinete notariale, loc de joacă pentru copii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

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

Direcția de circulație principală este pe bd. Mamaia, care leagă zona centrală și peninsulară cu stațiunea Mamaia și bd. Aurel Vlaicu.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzilor acestuia se vor menține circulațiile pietonale existente de minimum 1,50 metri lățime.

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

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

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe bd. Mamaia. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi.

3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcărilor și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.4.4. Sistemizare verticala

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 perspectivă 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, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe terenul studiat se va constitui o singură zonă funcțională de reglementare:

- ZM – funcțiuni mixte: locuire, comerț, servicii, turism.

Adiacent acesteia se află:

- circulația pietonală publică;
- circulația carosabilă publică.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	ZM - Zona de funcțiuni mixte	2060	59,8
2.	Zona circulație carosabilă	918	26,6
3.	Pietonal – trotuare	468	13,6
	TOTAL	3446	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime P+3E, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului, la cornișă/atic.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

Construcțiile se pot amplasa pe aliniament. Se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural. Se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă 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 aplica 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.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplică, de asemenea, fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața parcelei inițiale.

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

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări. Se mențin cei aprobați în P.U.Z. anterior, aprobat cu H.C.L.M. 34/2011.

P.O.T. maxim = 54%

C.U.T. maxim = 1.62

Regimul de înălțime propus = P+3, maximum 15,0 metri.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Terenul studiat se află în zonă protejată, conform Listei monumentelor istorice aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015: necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, nr. Crt. 15; sit urban cod CT-II-s-B-02821, nr. 485.

Construcțiile se vor autoriza în urma obținerii avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

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..

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor de canalizare existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A..

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se vor face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică, sunt necesare lucrări de branșament 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 căldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri subterane existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

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

Lucrările din zona cablurilor subterane ale Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane, sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor branșa la rețeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

3.6.6. Gospodărire comunală

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

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

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuințe colective, funcțiuni destinate copiilor), în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific, agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revprspri, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- Construcții administrative - sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%;

- Construcții financiar - bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri) – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 60%;
- Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermarket, piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice – vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%;
- Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 30%;
- Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%;
- Blocuri de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%;
- Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5mp/locuitor;
- Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii – vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15/mp persoană.

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, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after-school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulația terenurilor

Ne se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

IV. CONCLUZII

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

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

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

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

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

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi



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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM preliminar

**AFERENT P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTARII TERENULUI DELIMITAT DE BD.
MAMAIA, STR. APRODUL PURICE, STR. 23 AUGUST ȘI TERENUL IDENTIFICAT CU
NUMĂRUL CADASTRAL IE 215385**

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru zona delimitată de strazile Aprodul Purice, 23 August, bd. Mamaia și terenul identificat cu numărul cadastral IE 215385. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z.. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfașurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (ampranta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5m față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone funcționale:

- ZM – funcțiuni mixte: comerț, inclusiv alimentație publică, servicii, turism, locuire, birouri;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte publice și de locuire – **ZM**.

Celelalte zone vor respecta prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE: ZM

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- locuire: individuale, colective sau semicolective mici (P+3).

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel în cazul în care mansardarea se face peste al treilea etaj;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente numai cu acordul vecinilor sau asociațiilor de proprietari, după caz.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni care nu sunt menționate la art. 1 și 2;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Pe terenurile care au vecinătăți construite pe limita laterală sau posterioară a proprietății mai înalte de 3,0 metri, construcțiile noi se vor alipi la calcanul existent, cu condiția neafectării structurii de rezistență a construcției vecine existente, sau se pot retrage de la limita terenului cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public, netratate din punct de vedere arhitectural.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- clădirile se pot amplasa pe aliniament, cu condiția să nu lase calcane vizibile din spațiul public mai înalte de 3,0 metri sau mai late de 1,5 metri;
- cornișele pot depăși aliniamentul cu maxim 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative și cele care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 119 /2014 și normelor specifice.

Disponerea construcțiilor anexe pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 3,0 metri.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

Față de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servituți de trecere, construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă tratată corespunzător.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servituți de trecere.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul

autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

În cazul în care pe teren cu construcție existentă care se menține nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **500** metri de accesul principal în clădire.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.C.L.M. 113/2017.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime **maxim – P+4**, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardarea în suprafață de maxim 60% din suprafața ultimului nivel.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui.

Înălțimea maximă la cornișă/atic măsurată de la cota terenului amenajat (trotuarul de gardă) va fi de **20 metri**.

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
 - utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
 - utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;
- De asemenea, se vor urmări:
- evitarea masivității, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
 - folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
 - amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină reflectată, în registru orizontal în planul fațadei deasupra ferestrelor parterului, sub cota ferestrelor etajului 1 sau aticului, după caz, sau perpendicular pe fațadă, la o înălțime de minimum 3 metri deasupra cotei terenului amenajat.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;
- firmelor și reclamelor luminoase multicolore.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte.

Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se respectă reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel:

- 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 total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;

- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3.0 m lățime, a jardinierei cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice;
- pentru locuințe individuale, se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului, conform H.C.J.C. 152/2013;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru locuințe individuale, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu;
- pentru locuințe colective și funcțiuni publice, gardurile spre spațiile publice **pot să nu fie prevăzute**, sau vor avea înălțimea de **minim 1,80 m și maxim 2,20 m**, cu condiția ca să fie transparent minim 70% din suprafață, astfel încât să permită vederea, dar să blocheze curenții de aer, dacă este necesar;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- se recomanda lipsa împrejmuirilor la aliniamentul spre bd. Mamaia;
- în cazul în care nu sunt prevăzute împrejmuiri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;

– gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art. 15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Procentul maxim de ocupare a terenului **P.O.T. = 54%**.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, P.O.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Art. 16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului **C.U.T. = 1.62**

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața desfășurată existentă la cea a noii construcții.

Întocmit: arh. Ignis Duvagi