

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardul Mamaia, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Nicolae Iorga nr 5-7, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL**

Nr contract: **208/11.03.2019**

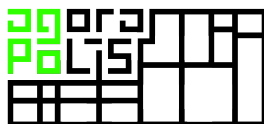
Manager proiect: **SC East Atelier SRL, arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar:

Nume: SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

Sediul: județul Constanța, municipiul Constanța, Strada Ștefan cel Mare nr. 92

Identificare prin: CUI 30286371

0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC;

Utilizări admise cu condiționări:

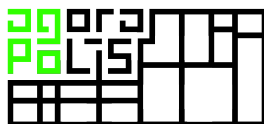
- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform Legii.

Destinații interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

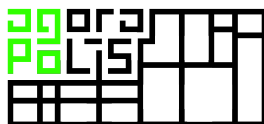
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare 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 sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se introduce interdicție temporară de construire în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

Terenul cu suprafața de 443 mp are folosința curți-construcții. Denumirea UTR-ului menționează posibilitatea acomodării locuințelor colective mici, însă în descrierea utilizărilor admise și admise cu condiționări ale zonei ZRL 2a, această categorie a fost omisă. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unei construcții de locuințe colective S+P+2 cu 7 apartamente, funcțiune care se regăsește și în cadrul zonei de studiu și care este similară din punct de vedere al regimului de construire și al modului de construire cu situația existentă la nivelul zonei de studiu .

Amplasarea în cadrul parcelei necesită detalierea și modificarea prevederilor PUG pentru ZRL 2a întrucât vecinătățile, prin modul de amplasare și abordare a limitelor laterale, permit o amplasare nedetaliată în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, în speță amplasarea pe limita de calcan pe latura sud-vestică și o amplasare la 0,6 metri, conform art. nr 612 din noul Codul Civil, față de limita nord-estică, posibilitate oferită de modul de amplasare al construcțiilor din înmediata vecinătate.



**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

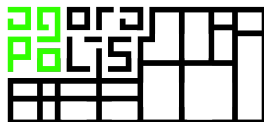
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **Completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG în vigoare**, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei;
- **Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat PUZ** ținând seama de condițiile de construire imprimate de situația existentă pe parcelele învecinate;
- Determinarea condițiilor de construire viitoare în contextul unor modificări ale parcelarului;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- **Medierea relației între fronturile construite existente;**
- **Asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

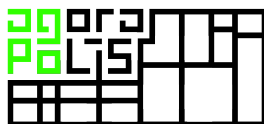
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 81653/09.05.2019, s-au solicitat următoarele:

- Se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane fizice și/sau juridice. În această situație, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți.
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.
- se vor respecta prevederile HCL 113/2017, rectificat cu HCL 28/2018, detaliat prin HCL nr 532/2018.
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 80/07.01.2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - Avizul Consiliului Județean Constanța;
 - studiu de morfologie a parcellarului în vederea stabilirii regimului de construire (izolat/cuplat/însiruit), în raport cu lățimea frontului la stradă;
 - studiu istoric;
 - se va studia valoarea și starea clădirilor în vederea identificării imobilelor cu valoarea arhitecturală și/sau ambientală și stabilirea zonelor de protecție aferente, după caz;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
- studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
- desfășurare de front stradal existent și propus pentru străzile care delimitează zona de studiu;

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

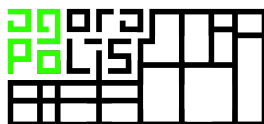
Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), cât și documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. HCL nr 429/31.10.2018;
- Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobat prin HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța, în elaborare;
- alte planuri aprobate și situate în zonă, care nu au fost documentate până la stadiul de aviz de oportunitate a prezentului PUZ, spre a fi luate în evidență și coroborate până la emiterea avizului arhitectului șef;

De asemenea, studiul urbanistic va prelua indicațiile și concluziile tuturor studiilor de specialitate necesar a fi elaborate pentru a obține avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 262/2019 și prin Avizul de Oportunitate nr 81653/09.05.2019.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul cu suprafața de 443 mp care a generat prezentul studiu urbanistic este rezultat prin alipirea parcelelor cu numerele cadastrale 219436 cu suprafața de 186 mp, 219423 cu suprafața de 83 mp și 220852 cu suprafața de 174 mp, conform actului de alipire cu nr. 1114/18.05.2017. Funcțiunile anterioare ale parcelei au fost locuirea individuală și comerțul, însă, în prezent, în cadrul imobilului nu se desfășoară nicio activitate.

1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Nicolae Iorga, Bucovinei, Bogdan Vodă și fronturile adiacente bulevardului Mamaia, Municipiul Constanța

1.2.2. Amplasamentul:

Strada Nicolae Iorga nr 5-7, municipiul Constanța, județul Constanța.

1.2.3. Beneficiarul investiției:

Nume: Blue Bike Development SRL

Sediul: județul Constanța, municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr 92,

Identificare prin: CUI: 30286371

1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

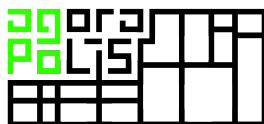
Urb. Teodor Manea

1.2.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-un singur imobil cu suprafața de 443 mp.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

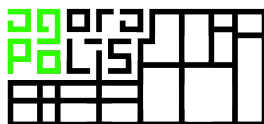
Suprafața zonei de studiu este de 9435 mp, delimitată conform Avizului de Oportunitate nr 81653/09.05.2019. Aceasta cuprinde parcela care a generat PUZ-ul și loturile cuprinse între străzile Nicola Iorga la nord, Bucovinei la vest, Bogdan Vodă la sud și UTR ZRL4 la est.

1.2.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism 262/21.01.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 247061/08.04.2019, terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, categoria curți-construcții, fiind situat în zona de impozitare A. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice Blue Bike Development SRL.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar predominant omogen, specific locuințelor individuale și colective mici și este cuprins în următoarele zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare:

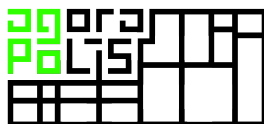
- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13, perimetrul delimitat de strada Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescăria- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;
- Sit urban, cod CT-II-s-B-02821, nr.crt. 485, bd Mamaia (front NV - între str. Bucovinei și str. Rațiu Ion). străzile: Mircea cel Bătrân (între strada Munteniei și strada Iorga Nicolae) Calomfirescu, Andreescu Ion, Vlaicu Vodă, Dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga Nicolae, Bălcescu Nicolae, Vulcan Petru, Crișanei;
- Zona de protecție a monumentelor istorice Biserica Sf. Gheorghe, cod CT-II-m-B-02835, nr.crt. 520, str. Iorga Nicolae 12, datare 1905-1911;

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerile construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiuni admise.

Adresa imobilului este strada Nicolae Iorga nr 5-7. Acesta se află la aproximativ 70 metri până la bulevardul Mamaia, situat la est de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului. Prin intermediul străzii Nicolae Iorga, terenul beneficiază de accesibilitate est-vest până la bulevardul Alexandru Lăpușneanu.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- la nord cu strada Nicolae Iorga;
- la est cu imobilul nr 5, de pe strada Nicolae Iorga, nr cad 205472;
- la sud cu imobilul nr 4-6 de pe strada Bogdan Vodă, nr cad 226521 și cu imobilul nr 8 de pe strada Bogdan Vodă;
- la vest cu imobilul de la nr 9 de pe strada Nicolae Iorga, nr cad. 215932;

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de strada Dragoș Vodă;
- La est de bulevardul Mamaia;
- La sud de strada Dragoș Vodă;
- La vest de limita UTR ZRL4;

2.2. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcellar predominant omogen, specific locuințelor individuale și colective mici.

Zona de studiu cuprinde o zonă funcțională, reglementată prin PUG-ul Municipiului Constanța, după cum urmează:

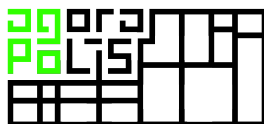
- ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

Din punct de vedere al evoluției zonei, se pot observa intervenții care vizează parcellarul și intervenții care vizează fondul construit. Analizând parcellarul, intervențiile se grupează în comasări și dezmembrări de parcele, predominante fiind cele din a doua categorie, cu un impact negativ asupra utilizării și imaginii zonei. Parcelele noi obținute prin divizări sunt, de cele mai multe ori insalubre, au accesuri improprie și sunt neconstruibile conform reglementărilor și normelor actuale, în ceea ce privește retragerile laterale.

Construcțiile asupra cărora s-a intervenit sunt de cele mai multe ori inestetice - culori ale materialelor utilizate la fațade și acoperire, goluri noi sau goluri acoperite care nu respectă arhitectura inițială și contextul, modificări ale accesului. În privința construcțiilor nou realizate, acestea au un aspect mai îngrijit, însă, din cauza suprafețelor mici ale loturilor pe care sunt realizate, sunt înghesuie și nu oferă un confort ridicat al locuirii pe parcelă.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând, în creșterea calității locuirii și a fondului construit, prin realizarea unor inserții noi, cu o imagine arhitecturală de calitate. Pe de altă parte, având în vedere poziționarea în cadrul orașului, între bulevardele Tomis și Mamaia, fronturile imobilelor sunt propice unor activități destinate publicului precum alimentația publică comerț și servicii, profesii libere etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul se află pe o suprafață de teren de 443 mp, pe care sunt edificate 5 construcții cu destinația de locuințe, anexe și magazine, destinate desființării. Terenul proprietate privată este parțial amenajat cu platforme betonate și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

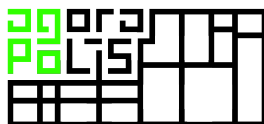
Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vanturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază între 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40C. Precipitațiile anuale variază între 400 litri/mp și 500 litri/mp, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp. (sursa: <http://www.cjc.ro>)

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Nicolae Iorga. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea variabilă, între 2,5 și 5 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Nicolae Iorga către bulevardul Mamaia, bulevardul Tomis și bulevardul Alexandru Lăpușneanu.

Străzile Bucovinei și Dragoș Vodă sunt, de asemenea, artere cu două benzi și dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 2 și 4 metri pe fiecare latură. Bulevardul Mamaia este o arteră cu dublu sens, 3 benzi pe fiecare sens și spațiu verde median. Trotuarele de pe fiecare latură au lățimi variabile, între 4 și 6 metri. Pe toate cele 4 artere, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul trotuarelor sau chiar pe partea pietonală, în lipsa locurilor de parcare special marcate.

2.5. Ocuparea terenurilor

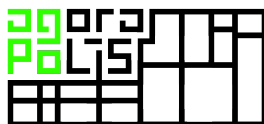
Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 443 mp, este ocupat cu 5 corpuri dezafectate, cu suprafața totală construită la sol de 244 mp, reprezentând 55% din suprafața parcelei. Conform Extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019, destinația construcțiilor este de locuință, construcții administrative, industriale și edilitare și construcții anexă.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT maxim	CUT maxim
443	244	55%	244	35%	1,155

La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele individuale, însă se regăsesc și locuințe colective mici, construcții administrative, unități de cazare, spații pentru profesii liberale și comerț-servicii. Toate acestea se regăsesc în cadrul a două unități teritoriale de referință după cum urmează:



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35%	1 / 1,155	P+2
TOTAL	9435			

2.6. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este branșat la toate tipurile de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. Ca fundamentare pentru determinarea condițiilor de construire, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului.

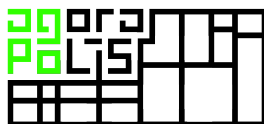
2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Se constată o eterogenitate în ceea ce privește aspectul fondului construit. Construcțiile vechi din zona de studiu prezintă intervenții la fațade care au vizat acoperirea unor ferestre și uși de intrare sau realizarea unor noi, cu consecințe în aspectul neunitar.
- Se constată discrepanțe în ceea ce privește starea fondului construit. Majoritatea construcțiilor relativ noi (10-15 ani), se află într-o stare constructivă relativ bună, însă cele vechi prezintă urme avansate de degradare. Unul dintre motive îl constituie parcelarul foarte fragmentat (majoritatea parcelelor sunt mai mici de 200 mp) deținute de proprietari cu acces restrâns la capital în vederea reabilitării construcțiilor. Pe de altă parte, atractivitatea pentru noi investitori este scăzută din cauza suprafețelor reduse pentru edificare;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Descrierea intervențiilor propuse

Propunerile intenționate pentru imobilul care a generat PUZ-ul se constituie în realizarea unei locuințe colective de mici dimensiuni, cu regim de înălțime S+P+2, conform caracterului zonei și 7 apartamente. Beneficiind de localizarea la o arteră de legătură între două mari artere de circulație - strada Nicolae Iorga face legătura între bulevardele Tomis și Mamaia, la parterul construcției propuse se intenționează realizarea unui spațiu cu funcțiuni din sfera serviciilor profesionale sau deschise publicului.

Pentru a putea acomoda unitățile locative și alte funcțiuni propuse, este necesară conformarea la regulamentul local privind alocarea locurilor de parcare pentru noi funcțiuni. Întrucât suprafața de teren este relativ mică, aceste locuri de parcare sunt propuse în subsolul terenului, pentru care va fi necesară escavarea întregii suprafețe. Accesul în subsol se va realiza prin intermediul unui lift auto. soluție tehnică necesară și pretabilă în zone cu limitări de teren. La suprafață, în urma finalizării intervenției, o suprafață de aproximativ 155 mp va fi amenajată ca spațiu verde.

3.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiul de însorire

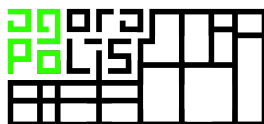
Metoda aleasă pentru studiul de însorire este metoda umbrelor succesive. Cu datele menționate s-a realizat modelarea 3D, utilizând un software specializat (Sketchup Pro v2018).

Pe planșele anexate prezentului memoriu s-au prezentat imaginile în plan și în vedere axonometrică sud-vestică, cu proiecția umbrelor volumetriei nou propuse și ale vecinătăților. Analiza s-a efectuat pe **intervale de o jumătate de oră**, începând cu ora 8:00 și până la 16:00 la data solstițiului de iarnă, 21 decembrie (*răsărit - ora 7 și 37', apus ora 16 și 29'*), conform prevederilor OMS nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației.

Distanțele între volumetria existentă și construcțiile învecinate sunt, după cum urmează:

- la nord cu strada Nicolae Iorga - retragere 5 metri față de aliniament și o distanță de 19,5 metri până la construcția de pe frontul opus;





**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- la est cu imobilul nr 5, de pe strada Nicolae Iorga, nr cad 205472 - retragere 0,6 metri față de limita de proprietate și o distanță de 1,5 metri până la construcția existentă;
- la sud cu imobilul nr 4-6 de pe strada Bogdan Vodă, nr cad 226521 și cu imobilul nr 8 de pe strada Bogdan Vodă - retragere de 5 metri față de limita posterioară de proprietate și o distanță de 11 metri;
- la vest cu imobilul de la nr 9 de pe strada Nicolae Iorga, nr cad. 215932 - amplasare pe calcan;

Analizând succesiv proiecția umbrelor construcțiilor propuse pe clădirile vecine în diferite intervale orare s-au observat următoarele:

Pentru ziua de 21 decembrie - cea mai nefavorabilă din an, din punct de vedere al strălucirii solare

Afectarea vecinătăților:

- **Volumetria propusă aruncă umbră pe locuințele individuale de la nord-vest, pe strada Nicolae Iorga, de la răsărit și până la ora 12:00**, oră după care fațadele acestora beneficiază de iluminare naturală până la apusul soarelui.
- Volumetria propusă aruncă umbră pe locuința individuală de la est pe toată perioada zilei, însă fațade vestică a acesteia nu prezintă ferestre, astfel încât **umbra purtată a volumetriei propuse nu influențează iluminarea naturală a încăperilor de locuit.**

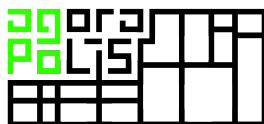
Afectarea de către vecinătăți:

- Blocul de locuințe colective de la sud-est (strada Bogdan Vodă 4-6) aruncă umbră peste volumetria propusă de la răsărit și până la ora 11:00, însă începând cu ora 8:00 umbra acestuia se retrage treptat către est.
- Locuința individuală de la sud (strada Bogdan Vodă nr 10bis) începe să arunce umbră purtată peste primele două niveluri ale volumetriei propuse începând cu ora 10:30 și până apus.
- **Corelând cele două umbre purtate aruncate pe fațada sudică-estică a volumetriei propuse de către construcțiile existente la sud și sud-est, se constată faptul că fațada sud-estică beneficiază de iluminare naturală minim 2,5 ore, între cele două umbre purtate, în mod succesiv**

La faza de proiectare DTAC se va putea analiza proiecția umbrelor pentru construcții concrete propuse, implicând o detaliere mai mare a analizei.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire:

Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, în urma studiului de însorire se constată faptul că volumetria propusă poate beneficia de iluminare naturală mai mare decât minimul impus prin legislația în vigoare, fiind pretabilă realizarea unei construcții pentru locuințe.

Se impune, atât din punct de vedere al studiului de însorire, cât și din punct de vedere al restricțiilor impuse de retragerile laterale și amplasare a vecinătăților, ca orientarea camerelor de locuit, da nu numai, să se facă exclusiv pe laturile nord-vestică și sud-estică ale volumetriei propuse.

Analiza studiului de însorire constată faptul că, prin realizarea investiției prezentate, **nu se produc umbri reciproc ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația din domeniu în vigoare privind normele de igienă și de calitate a vieții populației, nici în cadrul parcelei de studiu, nici pe parcelele vecine.**

3.3. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-ului Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:

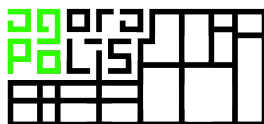
ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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;
- Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform Legii.

Destinații interzise:

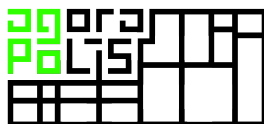
- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refofosibile și platforme de precolectare 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 sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se introduce interdicție temporară de construire în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:
- dimensiuni minime



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

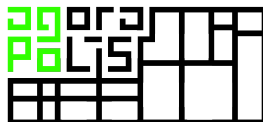
regimul de construire	dimensiunea minimă, în cazul concesionării terenului		dimensiunea minimă, în zonele protejate		dimensiunea minimă, în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	300	14
<i>Parcelă de colț</i>	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC.
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4 metri în cazul străzilor de categoria a III-a.
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4 metri.
- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.2 metri.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și de minimum 8 metri, în cazul străzilor de categoria a III-a.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



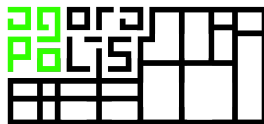
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.
- În cazul clădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire, dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.

Circulații și accese:

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3 metri lățime.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

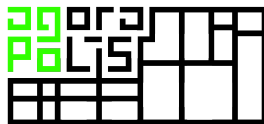
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (H maxim = 10 m);
- Se admite mansardarea construcțiilor în condițiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

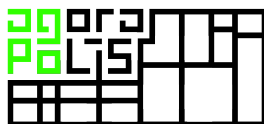
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar necesar pentru alei și accese;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim = 35%;
- Terasse acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

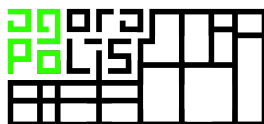
- CUT maxim = 1;
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice clădirilor noi și la noile unități ale acestora. La clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea / modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu se prezintă ca o oportunitate de pus în evidență, având în vedere caracterul urbanizat al teritoriului în care se află amplasamentul și topografia relativ plană a reliefului. În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase. Se vor menține conform situației existente arborii plantați de-a lungul arterelor de circulație.



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.5. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. Infrastructura existentă se va utiliza respectând aceleași reglementări ca în situația existentă. Toate parcelele vor beneficia de acces carosabil pe parcelă, conform situației existente, cu acces direct din străzile perimetrare zonei de studiu.

Pentru parcela care a generat PUZ - se propune mutarea accesului carosabil pe parcelă din în proximitatea limitei laterale estice (în prezent el este adiacent limitei laterale vestice), respectând un gabarit de minim 4 metri.

3.6. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prevederile PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:

ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii pentru zona ZRL 2a sunt:

POT max = 35%

CUT max = 1 mp adc/mp teren

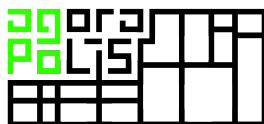
Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (H maxim = 10 m);

- Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă. - **prin urmare, CUT-ul maxim admis în cazul parcelei care a generat PUZ este de 1,155 mp adc/mp teren.**

Prin studiul de urbanism se propune o creștere cu 20% a CUT-ului maxim existent pentru parcelele rezultate prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

comasării. Prin urmare, CUT-ul maxim admis în cazul acestora va fi de $1,155 \times 1,2 = 1,386$ mp adc/mp teren. Astfel, se propune unitatea teritorială de referință:

UTR - ZRL2 am - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

POT max=50%

CUT max = 1 mp adc/mp teren - pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform RLU aferent PUZ;

CUT max = 1,386 mp/mp teren - pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform RLU aferent PUZ.

RH max = P+2

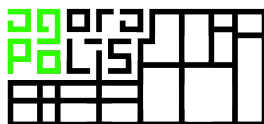
H max = 12 m măsuțați de la nivelul de călcare al terenului amenajat în dreptul accesului pe parcelă și până la cornișă.

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU									
Existent					Propus				
UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max	UTR	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
ZRL2 a	9435	35%	1 / 1,116	P+2	ZRL2 am	9435	50%	1 / 1,386	P+2
TOTAL	9435				TOTAL	9435			



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE
ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT
443	222	50%	614,0	50%	1,386

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

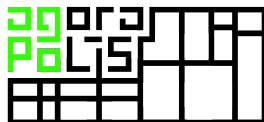
3.8. Protecția mediului

În proximitatea zonei de intervenție nu există areale naturale protejate care pot fi afectate de intervenția propusă. Soluțiile propuse prin prezentul studiu urbanistic țin cont de următoarele aspecte:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, etc;

Ulterior realizării investiției, aceasta va fi racordată la rețeaua municipală de apă - canal, operată de RAJA SA, în acest fel se va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

De asemenea, au fost luate în considerare spații pentru colectarea deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a acestora, în cadrul lotului de teren, pentru a reduce riscul poluării cu deșeuri menajere.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt recomandate spațiile neminerizate, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este impusă respectarea unui procent minim de spațiu verde.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al suprafeței de teren degradată, neîngrijită, care este sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, nici singur, nici alături de alte planuri, programe și proiecte. Acestea nu produc efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat și nici nu aduc atingere obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate, întrucât:

1. PUZ propus se află într-o zonă urbanizată, cu o imagine degradată (recuperează un teren în degradare);
2. PUZ propus nu are un impact semnificativ asupra biodiversității în zonă, fiind într-un areal urbanizat și propunând dezvoltări controlate, fără impact asupra mediului (locuire, comerț, servicii, ș.a., fără activități de producție);
3. PUZ îmbunătățește imaginea zonei, crește productivitatea acesteia, previne fenomene cu impact negativ atât asupra ambientului natural, cât și urban (precum coagularea de zone insalubre, abandonate);

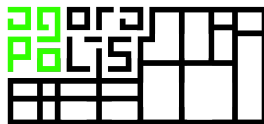
3.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinare concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Blue Bike Development SRL, conform extrasului de carte funciară nr 247061/08.04.2019.

Terenul cu suprafața de 443 mp este rezultat prin alipirea parcelor cu numerele cadastrale 219436 cu suprafața de 186 mp, 219423 cu suprafața de 83 mp și 220852 cu suprafața de 174 mp, conform actului de alipire cu nr. 1114/18.05.2017.

Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

În zona de studiu a PUZ nu există obiective de utilitate publică. În proximitatea zonei de studiu se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Biserica Sfântul Gheorghe, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 12;
- Școala Gimnazială Nicolae Iorga, situată la adresa strada Nicolae Iorga nr 16;

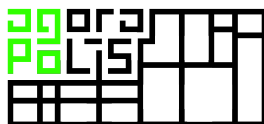
3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Intervenția nou propusă elimină o sursă de inconfort vizual (construcții degradate pe lot) între vecinătățile constituite din locuințe, în mare parte pe lot și parcela fără funcțiune ca sursă de poluare cu praf. Din punct de vedere al funcțiunii propuse pe lot ea se încadrează în contextul existent întrucât vecinătățile se constituie din locuințe individuale, dar și colective. regimul de înălțime este similar celor existente în vecinătate, iar din punct de vedere al imaginii, aceasta va aborda o manieră constructivă modernă, cu materiale durabile, elemente care se regăsesc deja la nivel de zonă.

Funcțiunile destinate publicului admise la nivelul fronturilor pe strada Nicolae Iorga vor determina o creștere a atractivității zonei, o îmbunătățire în timp a imaginii acesteia și o ameliorare a ambianței



Bd. Alexandru Lăpușeanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE NICOLAE IORGA, BUCOVINEI, BOGDAN VODĂ ȘI FRONTURILE ADIACENTE BULEVARDULUI MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA

spațiului public. Stimularea reconfigurării parcelarului prin creșterea CUT este o măsură pe termen lung, însă are capacitatea de a ameliora condițiile de locuire și imaginea zonei.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de a actualiza reglementările unei zone constituite din cadrul municipiului și de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Actualizarea și completarea RLU cu funcțiuni admise, conform caracterului zonei și al denumirii UTR-ului;
- Încurajarea reconfigurării parcelarului și îmbunătățirea condițiilor de locuire pe termen lung;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrică prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește valoarea și atractivitatea imobiliară din zona de intervenție;

Prin prezentul studiu urbanistic nu se aduce atingere proprietăților private ale persoanelor fizice și/sau juridice și sunt respectate toate drepturile locuitorilor și utilizatorilor terenurilor din zona de studiu. Propunerile și soluțiile de reglementare sunt menite să încurajeze un tip de construire adaptat condițiilor și nevoilor de locuire prezente și viitoare.

Manager Proiect

arh. Ionuț Toma

Șef proiect proiectare urbanism

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
