

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Volumul I

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Suceava, Aleea Argeșului, Aleea Capidava, bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: Str. Suceava între blocurile U2-X2-V3, Străzile Suceava, 824, 823, 822, Aleea Argeșului, Aleea Capidava, bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Municipiul Constanța, Județul Constanța

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Str. Suceava între blocurile U2-X2-V3, Nr. Cadastral 234411, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **COMAN MARIUS CRISTIAN**

Nr contract: **201/17.05.2019**

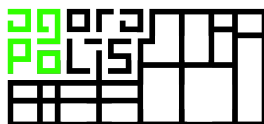
Manager proiect: **SC Atât s-a-putut - AA SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

O.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: COMAN MARIUS CRISTIAN

Domiciliul: județul Constanța, municipiul Constanța

Identificare prin:

0.1. Necesitate elaborare Plan 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 4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale**. Conform Certificatul de Urbanism Nr.2235/02.07.2019, terenul este încadrat în zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unui P.U.Z., conform RLU PUG aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018.

Utilizări admise:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

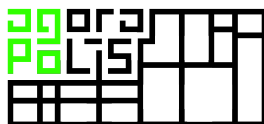
Utilizări admise cu condiționări:

Locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

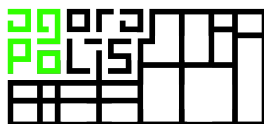
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe bază de PUZ și regulament aferent aprobate.

Destinații interzise:

- se interzic următoarele categorii de activități:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale refoșabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixte cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Necesitatea elaborării Planului urbanistic Zonal vine în contextul spațiului constituit pentru locuințe colective, organizat la nivel de UTR și înconjurat de spații aparținând domeniului public, însă, în care, există loturi izolate proprietate privată neconstruite. Regulamentul Local de Urbanism menționează necesitatea elaborării pentru *clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte.*

Terenul cu suprafața de **296 mp are folosința curți-construcții**. Amplasarea în cadrul parcelei necesită detalierea și modificarea prevederilor PUG pentru ZRL 4 întrucât vecinătățile, prin modul de amplasare și abordare a limitelor laterale, permit o amplasare nedetaliată în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, 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.

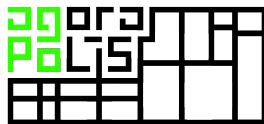
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor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



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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;
- studierea inserției unui front de locuire colectivă de dimensiuni reduse în cadrul unei incinte de locuire anterior constituite;
- **Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat PUZ** ținând seama de condițiile de construire imprimare de situația existentă pe parcelele învecinate;
- **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;**
- **Organizarea spațiilor publice aferente locuințelor colective existente pentru a îmbunătăți imaginea la nivel de comunitate, a oferi soluții pentru a încuraja interacțiunile sociale între locatari și a crește sentimentul de siguranță la nivelul zonei.**

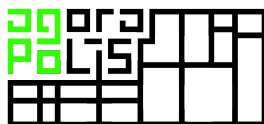
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 166393/05.09.2019, 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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA, BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

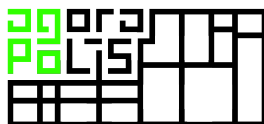
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți.
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților 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.
- se va ține cont de dispozitivul sentinței civile nr 2273/CA/21.06.2012 pronunțată de Tribunalul Constanța Secția de contencios administrativ și fiscal în dosarul 14385/118/2011, referitoare la reglementarea urbanistică a terenului în suprafață de 350 mp situat în str. Suceava nr 12A;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr **2235/2019**), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - verificarea de către Direcția patrimoniu și cadastru a situației juridice a terenurilor cuprinse în zona de studiu;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zonă, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
 - studiu de morfologie a parcelarului în vederea stabilirii regimului maxim de înălțime admis în raport cu lățimea carosabilului, precum și pentru stabilirea accesului la loturi;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse, coroborat cu prevederile studiului de sistematizare care a stat la baza edificării ansamblului rezidențial situat în teritoriul studiat;
 - studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - se va analiza modalitatea transunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente;

Zona de studiu este situată între străzile Aleea Argeșului la nord, Suceava la vest, Aleea Capidava la sud și bulevardul Alexandru Lăpușneanu la est și a fost aleasă întrucât:

- Zona aleasă între limitele menționate reprezintă un ansamblu relativ omogen ca funcțiuni (locuire, sport - agrement) și mod de construire;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Zona este delimitată în mod natural de artere de circulație;

Suprafața zonei de studiu este de 57304 mp, iar a parcelei care a generat PUZ este de 296 mp.

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

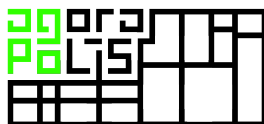
Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța - Banca Mondială, iunie 2019.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Suceava, Aleea Argeșului, Aleea Capidava și bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Municipiul Constanța

1.2. Amplasamentul:

Strada Suceava între blocurile U2-X2-V3, nr cadastral 234411, municipiul Constanța, județul Constanța.

1.3. Beneficiarul investiției:

Coman Marius Cristian și Coman Nina Lavinia.

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul de intervenție care a generat PUZ este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 296 mp. Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 57304 mp.

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

Conform Certificatului de Urbanism 2235/02.07.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 71988/ 28.05.2019, 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 fizice Coman Marius Cristian și Coman Nina Lavinia.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

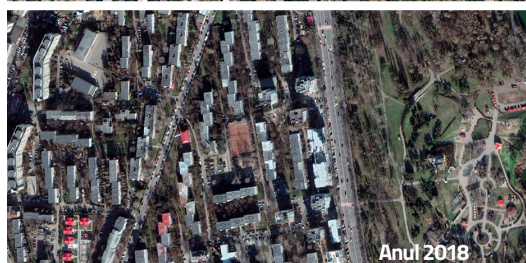
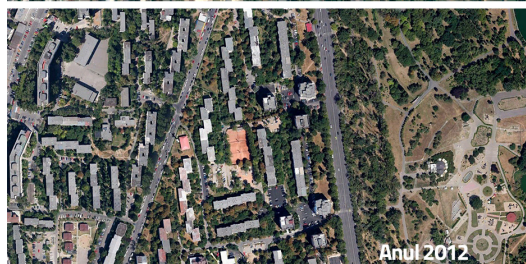
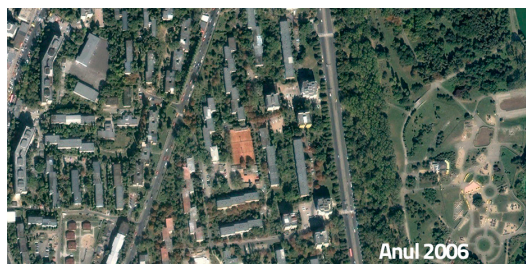
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

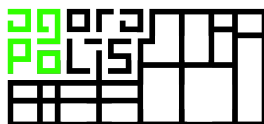
Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona nordică a Municipiului Constanța, într-un areal cu organizare specifică locuințelor colective medii și înalte.

Zona de studiu cuprinde două zone funcționale, reglementate prin PUG-ul Municipiului Constanța, după cum urmează:

- ZRL 4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- ZRL 5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;



Evoluția zonei între anii 2006- 2019. Sursa: Google Earth Pro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Din punct de vedere al evoluției zonei, singura schimbare în ultimii 15 ani în ceea ce privește modificări de fond construit, o reprezintă realizarea blocului de locuințe situat la bulevardul Alexandru Lăpușneanu. Alte modificări constă în organizări ale circulațiilor carosabile și pietonale și ale parcărilor publice de la nivelul solului. De altfel, autoturismele reprezintă un factor major în ceea ce privește imaginea percepută la nivelul solului. Creșterea numărului de autoturisme per cap de locuitor a condus la o aglomerare a spațiului liber dintre blocuri. De multe ori, așa cum este și cazul zonei de analiză, spațiile verzi dintre blocuri, în lipsa unor acțiuni de întreținere consecvente, s-au degradat și au fost ocupate de autoturismele parcate neregulamentar.

Potențialul de dezvoltare

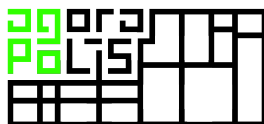
Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de parcelele needificate până în prezent, pe de o parte, și de fondul constituit pe de altă parte. Noile inserții posibile reprezintă o resursă pentru satisfacerea nevoilor locative în creștere la nivelul orașului, dar și un potențial de a vitaliza zona prin abordarea arhitecturală a viitoarelor construcții. Pe de altă parte, fondul constituit are potențialul, prin poziționarea în cadrul orașului să contribuie la dinamica socială a zonei prin relocarea unor funcțiuni destinate publicului în parterul fronturilor dinspre bulevard. Un al treilea factor important în ceea ce privește potențialul zonei, în reprezintă spațiul liber generos, cu vocație de spațiu verde amenajat cu rol ambiental aferent locuințelor colective. Imaginea unui spațiu public amenajat și primitiv reprezintă un atu important în ceea ce privește calitatea locuirii și implicit valoarea imobiliară a zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în zona nordică a Municipiului Constanța, într-un areal cu locuințe colective medii și înalte, situat la vest de bulevardul Alexandru Lăpușneanu, în proximitatea Parcului Tăbăcărie și a City Mall. 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, zona este încadrată ca zonă protejată, Necropola Orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, nr crt 15.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Adresa imobilului (nr cadastral 234411) este Strada Suceava între blocurile U2-X2-V3. Acesta se află la aproximativ 120 metri până la bulevardul Alexandru Lăpușneanu, situat la vest de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului spre bulevardul Mamaia. Prin intermediul străzii Suceava, terenul beneficiază de accesibilitate NE-SV până la bulevardul Tomis.

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform Planului Urbanistic General al 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

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord, est, vest și sud cu teren Primăria Municipiului Constanța;
- la vest și sud, terenul învecinat are ieșire la strada 823 – alee carosabilă locală de deservire locuințe colective adiacente;
- la nord și est, terenul învecinat are ieșire la strada 822 – alee carosabilă locală de deservire locuințe colective adiacente și funcțiuni complementare (teren sport - agrement);

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de Aleea Argeșului;
- La est de UTR ZRL5 și bulevardul Alexandru Lăpușneanu;
- La sud de Aleea Capidava;
- La vest de strada Suceava;

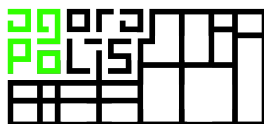
2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul are o suprafață de teren de 296 mp, pe care sunt edificate integral 2 construcții și parțial a 3-a construcție anexă cu destinația de garaje, toate destinate desființării. Terenul proprietate privată este parțial amenajat cu platforme betonate și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

La nivelul zonei de studiu, deși una specifică mediului urban construit, se regăsește vegetație compusă din iarbă și plante joase, arbuști ornamentali și cu rol de delimitare a circulațiilor pietonale de spațiul verde și copaci de diferite specii și înălțimi. Cu toate că zona dispune de zone delimitate și destinate spațiilor verzi amenajate, cele mai multe dintre acestea sunt neglijate și neîntreținute și de multe ori, elementul vegetal lipsește sau crește spontan.



**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează dinspre străzile Suceava și 823. Terenul dispune de acces carosabil, în mod indirect, prin intermediul domeniului public ce îl înconjoară, pe toate cele patru laturi. Aceste circulații au un prospect carosabil între 3,2 și 4 metri, și sunt dublate, pe ambele laturi, de trotuare pietonale cu lățimea de 1 metru. Zona de studiu este traversată pe direcția nord-sud și est-vest de alei carosabile cu deservire locală și cu prospecte înguste, cuprinse între 3,2 și 6,5 metri.

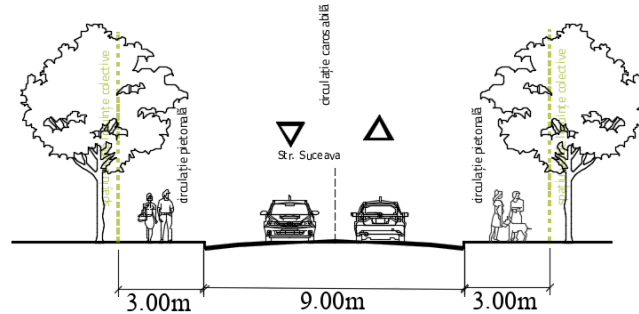
Strada Suceava este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea de 3 metri pe fiecare latură. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Suceava și bulevardul Alexandru Lăpușneanu către bulevardul Mamaia și bulevardul Tomis. Străzile 824, 823, 822 sunt alei carosabile de deservire locală a locuințelor colective cu locurile de parcare adiacente, artere foarte înguste cu dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 0,5 și 1 metri pe fiecare latură. Bulevardul Alexandru Lăpușneanu este o arteră cu dublu sens, 3 benzi pe fiecare sens și câte 1 bandă pe sens destinată parcării cu dale înierbate și plantații de aliniament. Trotuarele de pe fiecare latură a bulevardului au lățimi variabile, între 4 și 6 metri. Pe toate arterele ce străbat zona care a generat PUZ, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul trotuarelor, în parcările laterale amenajate străzilor de deservire locală, în spațiile virane, pe spațiile cu destinație de spațiu verde sau chiar pe partea pietonală.

S-au identificat un număr de aproximativ 188 locuri de parcare amenajate în interiorul zonei de studiu. De asemenea, s-au observat și 6 zone în care locatarii parchează autoturismele pe trotuare sau terenul liber adiacent circulațiilor carosabile, în locuri nemarcate.

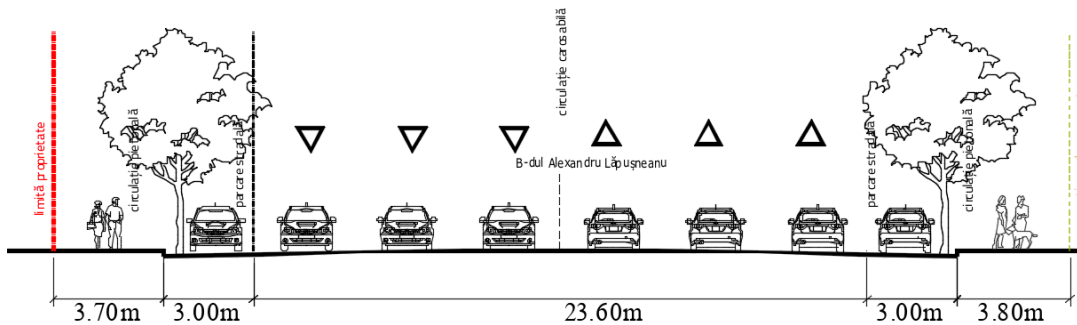


**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**

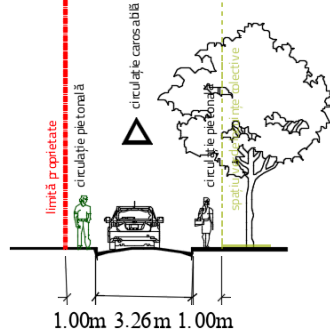
PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA



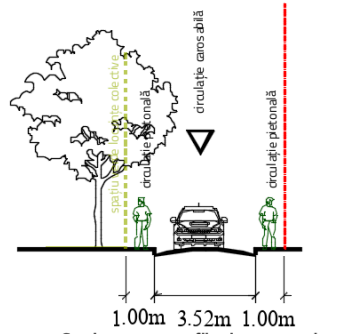
Secțiune AA - Profil existent Str. Suceava



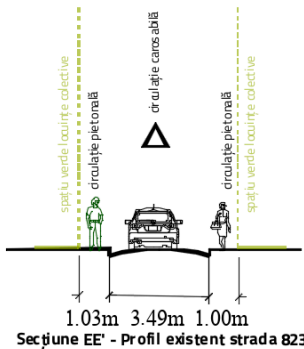
Secțiune BB - Profil existent B-dul Alexandru Lăpușneanu



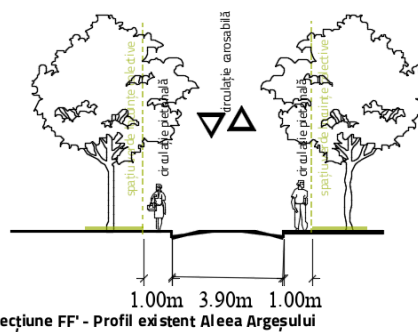
Secțiune CC - Profil existent strada 823



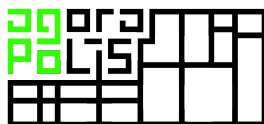
Secțiune DD' - Profil existent strada 823



Secțiune EE' - Profil existent strada 823



Secțiune FF' - Profil existent Aleea Argeșului



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

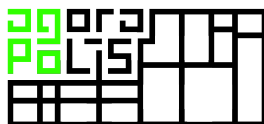
2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 296 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară nr 71988/28.05.2019 aferentă imobilului cu numărul cadastral 234411. La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele colective medii (P+3 - P+4), însă se regăsesc și locuințe colective înalte, (P+10) terenuri de sport, spații amplasate în parterul blocurilor înalte pentru profesii liberale.

| BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (la nivel de utilizare funcțională) - ZONĂ DE STUDIU | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| UTR | Utilizare | Suprafață (mp) | suprafață (%) |
| ZRL 4 Total ZRL4 | locuire colectivă | 9090 | 19,6% |
| | spații verzi | 24100 | 51,9% |
| | circulații carosabile | 0 | 0,0% |
| | circulații pietonale | 5857 | 12,6% |
| | parcări | 1462 | 3,1% |
| | teren viran / spații destructurate | 3270 | 7,0% |
| | terenuri de sport | 2147 | 4,6% |
| | construcții edilitare | 516 | 1,1% |
| | Total ZRL4 | | 46442 |
| ZRL 5 Total ZRL5 | locuire colectivă | 358 | 15,9% |
| | spații verzi | 1115 | 49,7% |
| | circulații carosabile | 30 | 1,3% |
| | circulații pietonale | 328 | 14,6% |
| | parcări | 414 | 18,4% |
| | Total ZRL5 | | 2245 |
| | circulații carosabile | 4827 | 56,0% |



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

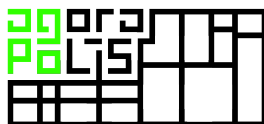
| | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| CIRCULAȚII | circulații pietonale | 718 | 8,3% |
| | parcări | 2438 | 28,3% |
| | spații verzi | 266 | 3,1% |
| | spațiu destructurat/viran | 343 | 4,0% |
| | construcții edilitare | 25 | 0,3% |
| | Total circulații | 8617 | 100,0% |
| TOTAL ZONĂ DE STUDIU | | 57304 | 100,0% |
| | Utilizare | Suprafață (mp) | suprafață (%) |
| ZONĂ DE STUDIU | carosabil | 4857 | 8,5% |
| | parcări | 4314 | 7,5% |
| | pietonal | 6903 | 12,0% |
| | spațiu verde | 25481 | 44,5% |
| | spațiu destructurat/viran | 3613 | 6,3% |
| | locuire | 9448 | 16,5% |
| | sport | 2147 | 3,7% |
| | construcții edilitare | 541 | 0,9% |
| TOTAL ZONĂ DE STUDIU | | 57304 | 100,0% |

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (la nivel de de UTR) - ZONĂ DE STUDIU

| UTR | Suprafață (mp) | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | RH max |
|--------------|----------------|------------|---------|------------|---------|--------|
| ZRL 4 | 46442 | 20,7% | 30% | 0,98 | 1,5 | P+4 |



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

| | | | | | | |
|-------------------|--------------|-------|-----|------|-----|------|
| ZRL 5 | 2245 | 15,9% | 25% | 1,83 | 2,5 | P+10 |
| CIRCULAȚII | 8617 | 0,3% | 0% | - | - | - |
| TOTAL | 57304 | - | - | - | - | - |

Se constată faptul că, la nivelul zonei de studiu, ocuparea terenurilor este una care subutilizează terenul, raportându-ne la indicatorii reglementați prin PUG. Calcularea indicatorilor urbanistici s-a realizat raportat la suprafața UTR-urilor existente la nivelul zonei de studiu.

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. Avizele de principiu ale regiilor de utilități aflate în procedură de elaborare și obținere vor clarifica poziția și amploarea traseelor acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora, în situația în care aceste operațiuni sunt necesare.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. În urma studiului geotehnic al terenului care a generat PUZ, în curs de elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului, dacă acestea există.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

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

- Se observă faptul că imobilele existente au fost edificate când gradul de motorizare nu era atât de crescut precum în prezent, motiv pentru care locatarii locuințelor colective parchează parazitar pe zonele cu destinație de spațiu verde sau în alte locuri nemarcate. Astfel, se constată un deficit de locuri de parcare.



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

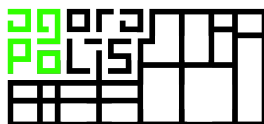
- Accesul carosabil către locuințele colective este îngust, uneori de 3,2 metri lățime, ceea ce reprezintă un potențial pericol în caz de necesitate de intervenție a autospecialelor de stingere a incendiilor.
- Circulațiile pietonale aferente străzilor locale sunt, de asemenea, subdimensionate, uneori cu lățimi cuprinse între 0,5 m și 1 metru.
- Spațiile interstițiale, deși generoase, sunt ocupate de autoturisme, iar elementul vegetal lipsește, este într-o stare avansată de degradare sau este poluat cu deșeuri aruncate spontan.
- Nu există locuri de joacă pentru copii și nici spații de socializare pentru locatarii din zonă.



Spațiu verde neîntreținut



Autoturisme parcate pe spațiul cu destinație de verde



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Mai mult decât atât, pentru zona de studiu, "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri" elaborat de Banca Mondială pentru Municipiul Constanța, prezintă rezultatele unui chestionar realizat pe rezidenți, iar aceștia indică printre necesități: amenajările intrărilor în bloc, termoizolarea locuințelor, reamenajarea fațadei blocurilor, dotări aferente locuirii (cinematograf, cantină, zonă dedicată animalelor, zonă de fitness în aer liber, mobilier urban (bănci, rastel biciclete), prize de alimentare cu energie electrică în spațiul public, policlinică și creșă etc.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice și relaționarea cu zona de studiu

Propunerea de dezvoltare se constituie din două direcții: abordarea terenului care a generat PUZ și cea aferentă zonei de studiu. În ceea ce privește terenul care a generat PUZ, un lot liber de construcții cu suprafața de 296 mp și liber de construcții, se urmărește realizarea unui bloc de locuințe colective, regim P+4 și parter înalt, similar blocurilor din vecinătate. Se urmărește realizarea a 4 apartamente, câte unul pe fiecare nivel și utilizarea spațiului din parter pentru a acomoda funcțiuni complementare locuirii sau dotări acesteia, de care să beneficieze atât noii rezidenți, cât și locatarii din vecinătate. Având în vedere dimensiunile și forma parcelei și faptul că ea este mărginită de aliniamente pe toate cele 4 laturi, se propune amplasarea blocului cu formă dreptunghi pe limitele de proprietate vestică și nordică și orientarea fațadelor către sud și est, pentru a exploata la maximum condițiile de iluminare naturală.

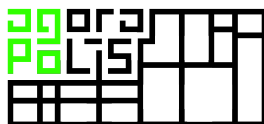
Pentru a răspunde cerințelor referitoare a locurile de parcare necesare, se vor amplasa 7 locuri de parcare de-a lungul laturii estice și acces din strada adiacentă. Spațiul liber rămas la suprafață se va amenaja ca spațiu verde ambiental și circulații pietonale.

În jurul parcelei carea generat PUZ-ul se află teren neamenajat, utilizat de locuitorii din vecinătate ca spațiu de parcare. Față de limitele de proprietate, în vecinătate se află următoarele:

- 16,2 metri față de alee carosabilă către vest;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 9,8 metri față de alee carosabilă și 3,3 metri față de postul de transformare către sud;
- 9,6 față de alee carosabilă către est;
- 2,8 metri față de depozitul de zgură (amenajat nelegal) și 9 metri față de limita de proprietate a terenului de sport către nord.

Având în vedere faptul că terenul este înconjurat pe toate laturile de domeniu public și având în vedere dimensiunile și forma parcelei, se propune realizarea unui volum cu amprenta dreptunghi, lipit la calcan pe limitele vestică și nordică și retras față de limita estică cu 9 metri la nivelul parterului și față de limita sudică cu 4,4 metri la nivelul parterului.

În ceea ce privește zona de studiu, se urmărește rezolvarea deficiențelor punctuale identificate și răspunderea la solicitările locatarilor chestionați în cadrul analizei pentru realizarea "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța", întocmit de Banca Mondială pentru Primăria Municipiului Constanța. În acest sens, prioritare sunt rezolvarea spațiilor publice (verzi), circulațiile carosabile, dotările solicitate de către locuitori și ameliorarea problemelor cu locurile de parcare.

În cazul acestor construcții, se propune reglementarea unor intervenții de construire posibile cu rol de regenerare a imaginii fondului construit asimilat perioadei comunismului și de reabilitare termică. Aceste tipuri de reglementări sunt gândite să permită implementarea unor soluții tip propuse în "Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri", elaborat de Banca Mondială, cu scopul de a crește atractivitatea spațiului urban, dar și a fondului locativ al cartierelor din Municipiul Constanța. Printre propunerile ilustrate menționăm modificări ale fațadelor prin adăugarea unor terase noi și extinderea spațiilor de locuit, sau realizarea unor terase înierbate cu caracter public pe actuala terasă a blocurilor.

În cazul parcelei care a generat PUZ propunerea de integrare în caracterul zonei se face atât prin funcțiunea principală propusă, cât și la nivel constructiv, întrucât este propus un bloc cu regim de înălțime P+4, similar celor din vecinătate. Mai mult decât caracterul similar vecinătăților, intervenția are și o funcție conexă locuirii existente întrucât la parterul blocului propuse se intenționează amenajarea unui spațiu cu funcțiune deschisă publicului (alimentație publică, comerț, servicii etc.).

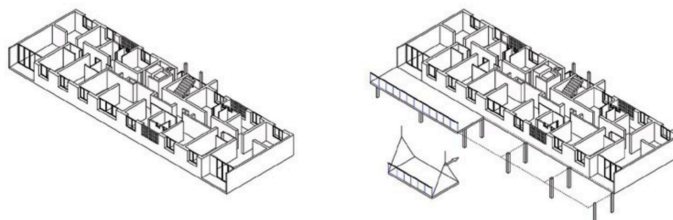
La nivelul zonei de studiu propusă, există un potențial de regenerare urbană prin remodelarea fondului construit. Propunerea PUZ vizează stimularea reabilitării construcțiilor existente de locuințe colective și reorganizarea terenurilor pe care se află construcții neconforme, dezafectate sau degradate (garaje, anexe, închideri degradate), prin oferirea unor condiții de constructibilitate mai atractive pentru investitori



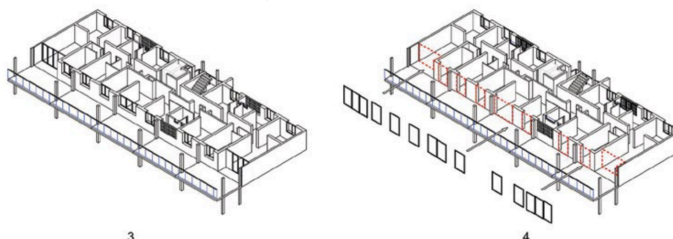
**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

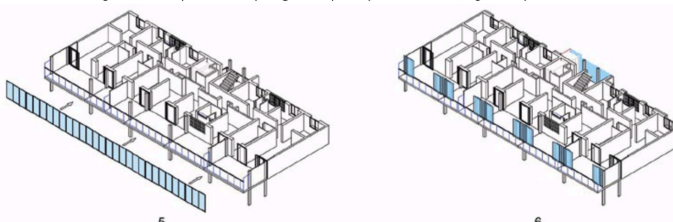
și proprietari. De asemenea, terenurile cu destinație de spațiu verde dintre blocuri au un potențial ridicat de amenajarea și polarizare a interacțiunilor sociale de la nivel de comunitate, însă în situația actuală el sunt spații neîntreținute, cu vegetație crescută spontan sau eliminată cu totul din cauza autoturismelor parcate ilegal, cu deșeuri aruncate și o imagine generală dezolantă.



Proces: 1. Situație existentă. 2. Așezarea modulelor de extindere



*Proces: 3. Așezarea stâlpilor. 4. Spargerea parapetelor și așezarea panourilor vitrate

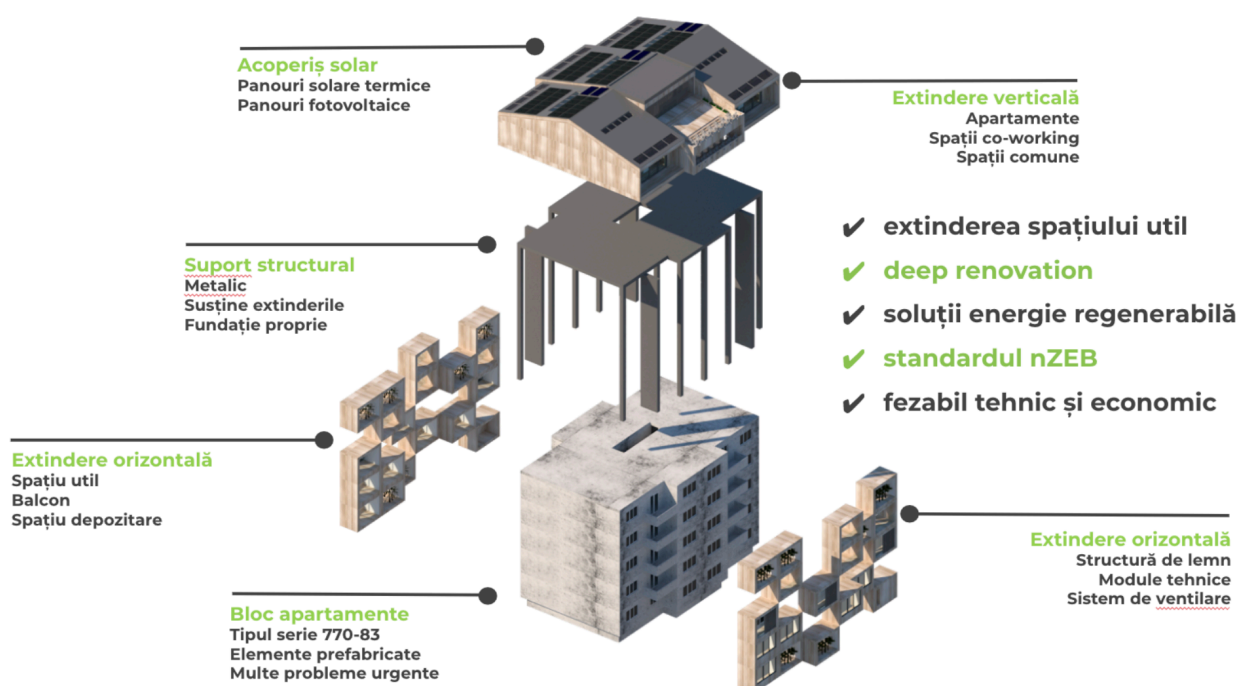


Proces: 5. Închiderea grădinilor de iarnă. 6. Situație finală

Exemplu de extindere orizontală a locuințelor colective existente - Proiectul Grand Parc din Bordeaux, Franța. Sursa: Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța, The World Bank.

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

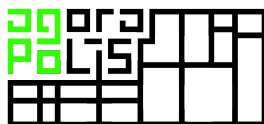
Pe lângă soluțiile indicate în „Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri”, în vara anului 2019, echipa României la 'Olimpiada Caselor' - Concursul Internațional de Arhitectură și Tehnologii Solare - Solar Decathlon Europe 2019, s-a clasat pe locul al treilea cu un concept de renovare integrată a blocurilor tip construite în România perioadei comuniste. Soluția propune realizarea atât a unei extinderi pe orizontală, cât și a uneia pe verticală, cu un dublu scop: de a crește eficiența energetică a locuințelor, dar și de a schimba imaginea monotonă a ansamblurilor de locuințe.



Exemplu de extindere orizontală a locuințelor colective existente - Proiectul Echipii Over 4 din România la concursul Solar Decathlon Europe 2019. Sursa: www.over4.org

Ambele soluții propuse mai sus pot reprezenta proiecte pilot care să schimbe caracterul locuințelor "la bloc", dar și caracterul spațiului public în care se află, însă reglementările actuale trebuie adaptate noilor propuneri.

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcuri. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

publice cu deservire local. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. Gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile se recomandă a fi desființat întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori. Se urmărește amenajarea a 4 tipologii de spații:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public, cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație. De asemenea, în cadrul acestor zone se vor putea amenaja spații de tip grădină comună cu plante și ierburi aromatice crescute și întreținute la comun de locatarii zonei, cu scopul organizării de evenimente locale pentru comunitate.
- spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive;
- spații amenajate pentru animale de companie;

În privința circulațiilor, se urmărește modernizarea străzilor în vederea asigurării unui gabarit carosabil minim de 4 metri și a unor trotuare pietonale de minim 1,5 metri lățime, acolo unde este posibil. Suplinirea locurilor de parcare se propune prin amenajarea a 3 pachete de parcări la sol cu un total de 60 de locuri. În locul parcajului amenajat existent din UTR ZRL4 se propune realizarea unui parcaj suprateran cu lifta automat cu înălțime similară blocului adiacent cu aproximativ 100 de locuri.

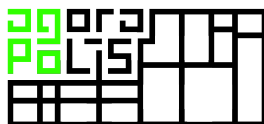
3.1. Studii de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 2235/02.07.2019:

- Studiu topografic;
- documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire;
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zonă, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
- studiu de morfologie a parcelarului în vederea stabilirii regimului maxim de înălțime admis în raport cu lățimea carosabilului, precum și pentru stabilirea accesului la loturi;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiilor propuse, coroborat cu prevederile studiului de sistematizare care a stat la baza edificării ansamblului rezidențial situat în teritoriul studiat;
- studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile PUG-ului 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, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:

ZRL 4 - locuințe colective medii cu maxim (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

Utilizări admise:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

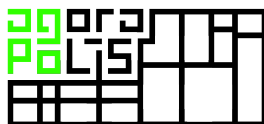
Utilizări admise cu condiționări:

Locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe bază de PUZ și regulament aferent aprobate.

Destinații interzise:

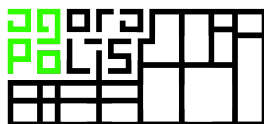
- se interzic următoarele categorii de activități:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale refoșabile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitați de transport și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixte cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim 1 an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

Caracteristici ale parcelor

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;
- prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari;
- pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim 150 mp /apartament;
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

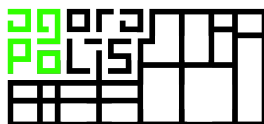
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m 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 1.20 metri;
- se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H maxim admisibil, astfel încât cornișa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornișei ultimului etaj de pe aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5.0 metri;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU / 1995, OMS 536 / 1997 etc.);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 10.0 metri;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii; în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 5.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

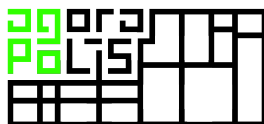
- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Circulații și accese:

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- de regulă va exista un singur acces carosabil pentru o clădire, amplasat către limita laterală a acesteia; în cazul unor grupări de clădiri, poziționarea accesului și aleilor interioare se va stabili prin PUD;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5;
- amenajarea de spații de garare /parcare comune mai multor clădiri se va face conform PUZ;
- va fi încurajată amenajarea de spații de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- H maxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD..

Aspectul exterior al clădirilor:

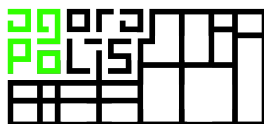
- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- acțiunile de reabilitare /renovare a fațadelor se vor aproba prin PUD.

Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Spații libere și spații plantate:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

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.;
- împrejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m și un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; autorizarea împrejmuirilor se va face prin PUD.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

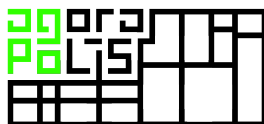
- POT maxim = 30%;
- Terasse acoperite și descoperite amenajate în spațiile de odihnă și joc, garajele și alte spații anexe nu se iau în considerare în calculul AC dacă nu depășesc 10% din suprafața terenului aferent.

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim = 1,5;
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Suprafețele menționate la Art. 15.1 nu se iau în calcul dacă reprezintă mai puțin de 5% din total ADC.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Regulamentul existent aprobat prin PUG se menține în cea mai mare parte a sa, însă au fost aduse următoarele modificări, cu scopul adaptării la specificul zonei de studiu și în vederea asigurării posibilității implementării soluțiilor propuse prin „Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri”:

- **Pentru zona blocurilor de locuințe construite s-a definit ZRL 4m1, în care, din cauza faptului că nu există parcele propriu-zise pentru calcularea indicatorilor POT și CUT, aceștia se normează la nivel de UTR total la nivelul zonei de studiu. Vor fi permise extinderile pe orizontală cu maxim 5 metri pe fiecare front și pe verticală cu maxim un etaj în limita a 4 metri mășurați la cornișă; POT maxim propus va fi de 40%, iar CUT maxim propus va fi 1,8, mai mare cu 20% decât în prezent, în limitele admise de legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.**
- **Pentru parcelele existente needificate s-a constituit UTR ZRL 4m2, pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+4, POT max = 40% și CUT max = 1,8.**
- **În vederea respectării Avizului de Oportunitate și a sentinței civile nr 2273/CA/21.06.2012 a Tribunalului Constanța, pentru lotul de teren cu suprafața de 350 mp de la nr 12A, str Sucevei, se va realiza un UTR ZRL 4m3, care va permite edificarea în condițiile actualului regulament de urbanism, adaptat configurației parcelei în cauză.**
- Se menține UTR ZRL 4, conform PUG, pentru zona terenurilor de sport, proprietate privată, asupra cărora nu se intervine.
- Regulamentul pentru zona ZRL5 rămâne neschimbat, conform PUG.

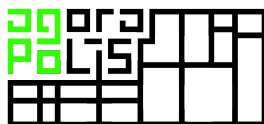
3.3. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcuri. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locale. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. Se propune desființarea gardului viu care delimitează spațiile verzi de circulațiile pietonale și carosabile întrucât acesta face inaccesibilă, atât vizual, cât și fizic, zona verde pentru locuitori. Se urmărește amenajarea a 4 tipologii de spații, dispuse conform planșei de reglementări urbanistice:

- spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- spații verzi amenajate ca spațiu comunitar public, cu dotări pentru petrecerea timpului liber, relaxare și odihnă, facilități de sport în aer liber și meditație. De asemenea, în cadrul acestor zone



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

se vor putea amenaja spații de tip grădină comună cu plante și ierburi aromatice crescute și întreținute la comun de locatarii zonei, cu scopul organizării de evenimente locale pentru comunitate.

- spații de joacă pentru copii, cu dotări specifice dezvoltării abilităților motrice și cognitive;
- spații amenajate pentru animalele de companie;

De asemenea, se propune ca terasa punctului termic din zona blocului turn Aleea Argeșului nr 2 să fie amenajată ca terasă verde deschisă publicului pentru activități de relaxare și socializare.

3.4. Modernizarea circulației

În imediata vecinătate a terenului de intervenție se propune o organizare a sensurilor de deplasare pentru fluxurile auto, cu scopul fluidizării și creșterii siguranței în deplasare. În acest sens, se propune ca:

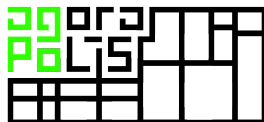
- tronsonul de stradă 822 în dreptul UTR ZRL4 să fie cu sens unic de la est la vest, iar toată circulațiile de pe străzile care mărginesc UTR ZRL4 să devină cu sens unic în sens invers acelor de ceasornic;
- toate străzile cu sens unic se regabaritează la 4 metri parte carosabilă și, unde este posibil, trotuarele pietonale se lărgesc de la 1 la 1,5 metri.
- tronsonul aleii Argeșului între UTR ZRL4 și ZRL5 se regabaritează la 6 metri carosabil și dublu sens.

De asemenea, se propun următoarele intervenții de amenajare sau organizare:

- Aleea dintre blocurile 6 și 12 (str Sucevei) se propune pentru lățire la 4 metri și trotuare stânga-dreapta la 1,5 metri fiecare.
- Se amenajează 4 pachete de parcare noi: una pe latura sudică a străzii 822, cu 30 de locuri de parcare, în locul parcajului organizat spontan pe spațiul verde, unul cu 16 locuri în partea de sud a străzii 823, în locul parcajului spontan de pe spațiul verde, un al treilea în partea de sud a zonei de studiu, cu 14 locuri, de-a lungul aleii Argeșului lărgite și al patrulea la nordul zonei de studiu, în dreptul blocului Strada Suceava nr 14, cu 12 locuri de parcare.
- Se reamenajează 3 parcări existente: în zona nordică a terenului studiat, în dreptul blocului 14 (str Sucevei), de la 8 la 11 locuri de parcare; cel de la sud de blocul nr 12 (str Sucevei), de la 24 la 26 de locuri de parcare; parcajul cu 38 de locuri dintre cele 3 turnuri de la aleea Argeșului, care se reconfigurează pentru 34 de locuri din cauza regabaritării străzii și a amplasării unui sistem de parcare automată supraterană, cu aproximativ 100 de locuri.



**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- zona parcajului adiacentă aleii Argeșului din UTR ZRL5 de la sud-ul zonei de studiu se menține ca în situația existentă;
- zona parcajului adiacentă aleii Argeșului din UTR ZRL4 de la sud-ul zonei de studiu se reorganizează pentru a ocupa spațiul mai eficient în primă fază, însă se urmărește ca pe termen lung să se realizeze un parcaj suprateran cu aproximativ 100 de locuri cu lift automat în continuarea tronsonului de bloc și reîntregirea spațiului verde de la suprafață.
- Pentru lotul de teren nr 12A se propune un acces carosabil direct în stada Sucevei, cu lățimea de 4 metri.

În ceea ce privește parcela care a generat PUZ-ul, se propune organizarea unui parcaj la sol, cu 7 locuri aferente locuirii și spațiilor comerciale sau pentru servicii din parter. Parcarea se fa dispune pe lot și se va accesa de pe latura estică, dinspre aleea carosabil domeniu public.

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

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR – ZRL 4 - locuințe colective medii existente cu maxim P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max= 30%

CUT max = 1,5

RH max = P+4

H max = 15 m la cornișă

ZRL4m1 - locuințe colective medii (P+4-5 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max=40%

CUT max = 1,8 mp/mp teren;

RH max = P+5 niveluri

H max = 19 m la cornișă

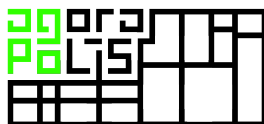
ZRL4m2 - locuințe colective medii (P+4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, cu parter înalt

POT max= 40%

CUT max = 1,8 mp adc/mp teren



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

RH max = P+4

H max = 17 m la cornișă

UTR – ZRL 4m3 - Imobile mixte medii cu maxim P+3-4 niveluri

POT max= 30%

CUT max = 1,5

RH max = P+4

H max = 17 m la cornișă

UTR - ZRL 5 - subzona locuințelor colective înalte (P+8-10 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

POT max=25%

CUT max = 2,5 mp adc/mp teren

RH max = P+10

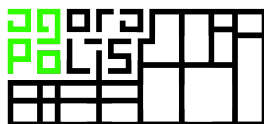
H max = 33 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (la nivel de de UTR) - ZONĂ DE STUDIU

| UTR | Suprafață (mp) | POT max propus | CUT max | RH max |
|------------|----------------|----------------|---------|--------|
| ZRL 4 | 3161 | 30% | 1,5 | P+4 |
| ZRL 4m1 | 41396 | 40% | 1,8 | P+5 |
| ZRL 4m2 | 956 | 40% | 1,8 | P+4 |
| ZRL 4m3 | 350 | 30% | 1,5 | P+4 |
| ZRL 5 | 2411 | 25% | 2,5 | P+10 |
| CIRCULAȚII | 9030 | 0% | - | - |
| TOTAL | 57304 | - | | |



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



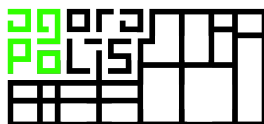
PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (la nivel de utilizare funcțională) - ZONĂ DE STUDIU

| UTR | Utilizare funcțională | Suprafață (mp) | suprafață (%) |
|-----------------|-------------------------|----------------|---------------|
| ZRL 4 | spații verzi | 602 | 19,0% |
| | circulații pietonale | 384 | 12,1% |
| | terenuri de sport | 2147 | 67,9% |
| | construcții edilitare | 28 | 0,9% |
| | Total ZRL4 | 3161 | 100,0% |
| ZRL 4 m1 | locuire colectivă | 9090 | 22,0% |
| | spații verzi | 25930 | 62,6% |
| | circulații carosabile | 65 | 0,2% |
| | circulații pietonale | 4835 | 11,7% |
| | parcări | 368 | 0,9% |
| | parcaj suprateran | 595 | 1,4% |
| | construcții edilitare | 513 | 1,2% |
| | Total ZRL4 m1 | 41396 | 100,0% |
| ZRL 4 m2 | locuire colectivă (40%) | 382 | 40,0% |
| | spații verzi (30%) | 287 | 30,0% |
| | circulații și parcări | 287 | 30,0% |
| | Total ZRL4 m2 | 956 | 100,0% |
| ZRL 4 m3 | locuire colectivă (30%) | 105 | 30,0% |
| | spații verzi (30%) | 105 | 30,0% |
| | circulații și parcări | 140 | 40,0% |



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

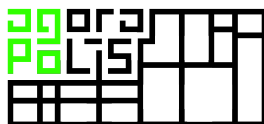


PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
 BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Total ZRL4 m3 | 350 | 100,0% |
| ZRL 5 | locuire colectivă | 358 | 14,8% |
| | spații verzi | 1218 | 50,5% |
| | circulații carosabile | 0 | 0,0% |
| | circulații pietonale | 421 | 17,5% |
| | parcări | 414 | 17,2% |
| | Total ZRL5 | 2411 | 100,0% |
| Circulații | circulații carosabile | 5807 | 64,3% |
| | parcări | 2750 | 30,5% |
| | pietonal | 454 | 5,0% |
| | spațiu verde | 19 | 0,2% |
| | Total circulații | 9030 | 100,0% |
| TOTAL ZONĂ DE STUDIU | | 57304 | 100,0% |
| | Utilizare | Suprafață (mp) | suprafață (%) |
| ZONĂ DE STUDIU | locuire colectivă | 9935 | 17,3% |
| | terenuri sport | 2147 | 3,7% |
| | circulații carosabile | 5872 | 10,2% |
| | parcări | 3959 | 6,9% |
| | circulații pietonale | 6094 | 10,6% |
| | spațiu verde | 28161 | 49,1% |
| | construcții edilitare | 541 | 0,9% |
| | parcaj suprateran | 595 | 1,0% |



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

| | | |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| TOTAL ZONĂ DE STUDIU | 57304 | 100% |
|-----------------------------|--------------|-------------|

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de de parcelă care a generat PUZ

| UTR | Utilizare | Suprafață (mp) | Suprafață (%) | POT max | CUT max | RH max |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------|---------|---------|--------|
| ZRL 4m2 | locuire | 118 | 40% | 40% | 1,8 | P+4 |
| | parcări și circulații | 89 | 30% | | | |
| | spațiu verde | 88,8 | 30% | | | |
| TOTAL | | 296 | - | | | |

3.6. 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).

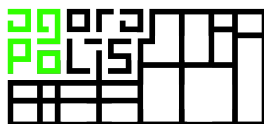
3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

3.8. 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;

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 concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanelor fizice Coman Marius Cristian și Coman Nina Lavinia, conform extrasului de carte funciară nr 71988/28.05.2019. Acesta are suprafața de 296 mp și număr cadastral 234411, conform actului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 1849/30.05.2016.

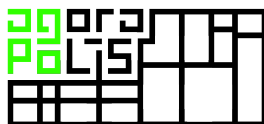
Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, precum și terenuri aflate în domeniul public al Municipiului Constanța.

În zona de studiu a PUZ ca obiective de utilitate publică există terenurile de tenis Tomis Nord. În proximitatea zonei de studiu se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Biserica Nașterea Sfântului Ioan Botezătorul, situată la adresa Aleea Capidava nr 7;
- Școala Generală Cambridge School of Constanța, situată la adresa Aleea Capidava nr 4;



**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Suceava, Aleea Argeșului, Aleea Capidava și bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Municipiul Constanța, este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de parcele dezafectate, terenuri insalubre și construcții degradate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- reorganizarea aleilor pietonale și carosabile va permite eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- reabilitarea spațiului public are un potențial semnificativ de creștere a interacțiunilor sociale în rândul locatarilor și încheierea unei comunități locale care să își gestioneze singură spațiul public din jurul blocurilor;
- abordarea unor reglementări noi pentru zona locuințelor constituite va permite realizarea de către primărie a unor proiecte pilot, cu posibile consecințe pozitive în ceea ce privește confortul locuirii, eficienței energetice, creșterii numărului de unități locative și creșterea imobiliară a zonei;
- construirea imobilului care a generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse în parterul construcției;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic - prin stimularea realizării unui parter cu funcțiuni deschise publicului;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

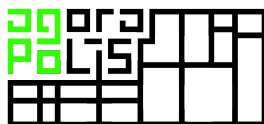
3.10. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat Coman Marius Cristian (împreună cu Coman Nina Lavinia), în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție, din strada Suceava între blocurile U2-X2-V3, nr cadastral 234411.

La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE SUCEAVA, ALEEA ARGEȘULUI, ALEEA CAPIDAVA,
BULEVARDUL ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

În ceea ce privește posibilele intervenții de reorganizare a spațiului public, de amenajare și dotare a spațiilor verzi propuse și a locurilor de joacă pentru copii, costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală.

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
