
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Războieni, Chiliei, Dorobanți și incinta Școlii Generale Nr. 1, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Războieni, nr. 80, Municipiul Constanța. Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA**

Nr contract: **349/ 10.07. 2019**

Manager proiect: **ATAT S-A PUTUT SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI ÎNCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar:

Nume: BISERICA CREȘTINĂ BAPTISTĂ NR. 3 - SPERANȚA

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 libere (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;
- 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- depozitare de materiale refoșabile 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 480 mp în acte și 473 mp măsurată, are folosința curți-construcții. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unei construcții de tip lăcaș de cult cu regim de înălțime S+P+1, funcțiune care nu se regăsește și în cadrul zonei de studiu, dar care este similară din punct de vedere al regimului de înălțime și al modului de construire cu situația existentă la nivelul zonei de studiu .

Necesitatea elaborării PUZ survine din necesitatea de introducere a unei funcțiuni noi admise la nivel de zonă pentru posibilitatea realizării investiției de lăcaș de cult. În prezent, reglementările de urbanism la nivelul zonei ZRL2a permit ocuparea a doar 25% din AC pentru alte funcțiuni aferente locuirii existente pe parcelă.

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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;
- 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;
- **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 și la nivelul zonei de studiu;**

0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 183136/10.10.2019, 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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 3022/26.08.2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - 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 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 de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;

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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobat prin HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- HCJ Constanța nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța, în elaborare;

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 3022/26.08.2019 și prin Avizul de Oportunitate nr 183136/10.10.2019.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul pe care se dorește realizarea investiției are o suprafață de 473 mp, folosința curți-construcții. Situația existentă redă o parcelă pe care sunt edificate 2 corpuri de proprietate, din care o construcție destinată locuirii cu suprafața de 97 mp și o construcție anexă cu suprafața de 30 mp, care se intenționează a fi desființate.

1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal delimitat de străzile Dorobanți, Războieni, Chiliei și incinta Școlii Generale Nr. 1, Municipiul Constanța

1.2.2. Amplasamentul:

Strada Războieni, nr. 80, municipiul Constanța, județul Constanța.

1.2.3. Beneficiarul investiției:

Nume: Biserica Creștină Baptistă Nr. 3 - Speranța

1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

1.2.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-un singur imobil cu suprafața de 473 mp.

Suprafața zonei de studiu este de **10773 mp**, delimitată conform Avizului de Oportunitate nr 81653/09.05.2019, din care **8525 mp** reprezintă loturile existente între străzile Dorobanți la nord, Chiliei la vest, Războieni la sud și incinta Școlii Generale Nr. 1 la est, printre care și parcela care a generat PUZ. Aceasta cuprinde parcela care a generat PUZ-ul.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

**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 3022/26.08.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 203885 eliberat sub nr cerere 129085/18.09.2019, 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 Biserica Creștină Baptistă Nr 3 - Speranța.

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;

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 Războieni, nr. 80. Acesta se află la aproximativ 200 metri până la bulevardul Mamaia, situat la est de acesta, și prin intermediul căruia zona are o accesibilitate nord-sud în cadrul orașului.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu imobilul nr. 77B, 77A și 77 (nr. Cadastral 219852) de pe strada Dorobanți;
- la est cu imobilul nr 78, de pe Războieni;
- la sud cu strada Războieni;
- la vest cu imobilul de la nr 82 de pe strada Războieni, nr cad. 207059, imobilele nr 80 (nr cad 222319) și 82 de pe strada Chiliei;

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de strada Dorobanți;
- La est de Școala Generală Nr. 1, Constanța;
- La sud de strada Războieni;
- La vest de strada Chiliei;

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.2. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona estică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar 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 parcelarul și intervenții care vizează fondul construit. Analizând parcelarul, intervențiile se grupează în dezmembrări de parcele, care, de regulă, au un efect negativ asupra utilizării și imaginii zonei. Parcelele noi obținute prin divizări sunt, de cele mai multe ori insalubre, au accesuri improprie și sunt, în marea lor parte, neconstruibile conform reglementărilor și normelor actuale, în ceea ce privește retragerile laterale și dimensiunile minime impuse.

Analizând parcelarul din zona de studiu din punct de vedere al poziției limitelor laterale și posterioare, se observă că loturile cu formă alungită sunt, de cele mai multe ori, rezultatul unor operațiuni de dezmembrare ale unor loturi mai mari (lucru confirmat de cele mai multe ori și de numerele poștale). De altfel, aproximativ 69% dintre loturi (20 parcele din totalul celor 29) sunt rezultatul unor operațiuni cadastrale de dezmembrare. Acest aspect este ușor de identificat analizând proiecția limitelor laterale pe limita posterioară a parcelelor situate pe fronturi opuse ale insulei și observând lipsa continuității către fronturi, din forma foarte lungă a parcelelor sau din dimensiunile mici ale acestora.

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, lipsa accesului auto. În privința construcțiilor nou realizate, acestea au un aspect mai îngrijit, însă, din cauza suprafețelor mici ale loturilor pe care sunt realizate, sunt înghesuite și nu oferă un confort ridicat al locuirii pe parcelă.

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**



Gruparea parcelor în funcție de tipul operațiunii cadastrale supuse. Sursa: prelucrare autor.

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. Totodată, prin funcțiunea nou propusă pentru parcela care a generat PUZ sunt deservite nevoile uneia dintre comunitățile spirituale locale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul se află pe o suprafață de teren de 473 mp, și cuprinde 2 corpuri de proprietate, din care o construcție destinată locuirii cu suprafața de 97 mp și o construcție anexă cu

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

suprafața de 30 mp , ambele propuse spre a fi desființate. Terenul proprietate privată este ocupat cu spații plantate și vegetație crescută spontan, fără valoare peisagistică.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagra, 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 vânturi 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.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Războieni. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu lățimea variabilă, între 3,5 și 4,5 metri pe fiecare latură.

Zona de studiu este delimitată la Nord de strada Dorobanți, iar la vest de strada Chiliei. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Războieni către bulevardul Mamaia în est, respectiv strada Chiliei către strada Soveja în nord sau Ion Rațiu în sud. Strada Chiliei este, de asemenea, o arteră cu două benzi și dublu sens, cu trotuare cu lățime variabilă cuprinsă între 2 și 4 metri pe fiecare latură.

Strada Dorobanți este o strada cu sens unic de la est la vest, dispunând de o bandă amenajată pentru parcaje, orientate de-a lungul străzii. Trotuarele, pe fiecare latura, au lățimi variabile între 2,5 m și 3,7m. 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

vizitatorii parchează autovehiculele de-a lungul străzii sau chiar pe partea pietonală, în lipsa locurilor de parcare special marcate.

În zona de studiu există următoarele intersecții:

- Strada Dorobanți - str. Chiliei- str. Bucovinei - intersecție în T;
- Strada Războieni- str. Chiliei- intersecție în formă de cruce;

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 473 mp, este ocupat cu 2 corpuri, cu suprafața totală construită la sol de 122 mp, reprezentând 45% din suprafața parcelei. Conform Extrasului de carte funciară nr 129085/18.09.2019, destinația construcțiilor este de locuință și construcție anexă.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ						
Suprafață teren	Sc (mp)	POT existent	POT reglementat	Scd (mp)	CUT existent	CUT reglementat
473	127	27 %	35 %	127	0,27	1

La nivelul zonei de studiu, predomină locuințele individuale, însă se regăsesc și structuri pentru comerțul de proximitate. Toate acestea se regăsesc în cadrul unei singure unități teritoriale de referință după cum urmează:

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU								
nr. crt.	nr. poștal	strada	suprafață teren	suprafață construită la sol	regim de înălțime	SCD	POT	CUT
1	70	Războieni	269	83	P	83	30,9 %	0,31
2	70A	Războieni	222	130	P	130	58,6 %	0,59
3	70B	Războieni	477	94	P	94	19,7 %	0,20
4	72	Războieni	246	160	P	160	65,0 %	0,65

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU								
nr. crt.	nr. poștal	strada	suprafață teren	suprafață construită la sol	regim de înălțime	SCD	POT	CUT
5	72A	Războieni	240	148	P	148	61,7 %	0,62
6	74	Războieni	464	261	P	261	56,3 %	0,56
7	76A	Războieni	340	180	P	180	52,9 %	0,53
8	76B	Războieni	137	91	P	91	66,4 %	0,66
9	78	Războieni	470	157	P	157	33,4 %	0,33
10	80	Războieni	473	127	P	127	26,8 %	0,27
11	82	Războieni	234	170	P	170	72,6 %	0,73
12	82A	Războieni	150	123	P	123	82,0 %	0,82
13	82B	Războieni	64	53	P	53	82,8 %	0,83
14	80	Chiliei	427	178	P-P+2	427	41,7 %	1,0
15	82	Chiliei	237	72	P	72	30,4 %	0,30
16	84	Chiliei	235	0	-	0	0,0 %	0,00
17	65A	Dorobanți	240	172	P	172	71,7 %	0,72
18	65	Dorobanți	239	112	P	112	46,9 %	0,47
19	67	Dorobanți	241	162	P	162	67,2 %	0,67
20	67B	Dorobanți	246	115	P	115	46,7 %	0,47
21	69	Dorobanți	483	222	P-P+1	283	46,0 %	0,59
22	71	Dorobanți	475	115	P	115	24,2 %	0,24
23	73	Dorobanți	490	100	P	100	20,4 %	0,20
24	75	Dorobanți	480	253	P-P+1	352	52,7 %	0,73

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

INDICATORI POT ȘI CUT LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU								
nr. crt.	nr. poștal	strada	suprafață teren	suprafață construită la sol	regim de înălțime	SCD	POT	CUT
25	77	Dorobanți	200	94	P	94	47,0 %	0,47
26	77A	Dorobanți	153	75	P	75	49,0 %	0,49
27	77B	Dorobanți	153	113	P	113	73,9 %	0,74
28	79	Dorobanți	224	180	P	180	80,4 %	0,80
29	81A	Dorobanți	216	165	P	165	76,4 %	0,76
	Circulații pietonale	-	961	-	-	-	-%	-
	Circulații carosabile	-	1287	-	-	-	-%	-
	TOTAL zonă studiu	-	10773	3505		4314	41,1 %	0,51

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU							
UTR	Suprafață (mp)	POT mediu	POT max	CUT mediu	CUT max	RH max existent	RH max reglementat
ZRL2 a	8525	41,1 %	82,8 %	0,51	1	P+2	P+2
Circulații pietonale	961						
Circulații carosabile	1287						

Se constată, la nivelul zonei de studiu, o valoare medie a indicatorului POT de aproximativ 41%, peste valoarea maxim reglementată de 35%. Mai mult decât atât există situații în care această valoare este mai mult decât dublă: POT maxim 82,8% în cazul imobilului Războieni nr 82B. În ceea ce privește valoarea

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

CUT, la nivelul zonei de studiu, valoarea medie a indicatorului este de 0,51, toate imobilele înregistrând valori mai mici sau egale cu maximul admis. Zona este edificată cu locuințe care, în marea majoritate a loturilor, sunt completate cu anexe de tip garaj, bucătării de vară, spații de depozitare sau alte construcții cu înălțime redusă, care determină o ocupare la sol peste reglementările permise în prezent.

2.6. Echipare edilitară

Întrucât zona de studiu este una constituită, ea dispune de toate tipurile de rețele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaze natural, telefonie și date, de-a lungul celor trei artere care o definesc. Întrucât loturile sunt ocupate cu construcții de locuințe, în cea mai mare parte a lor, acestea dispun de branșamente la utilitățile existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

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

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

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

- 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 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;
- parcelarul a suferit numeroase operațiuni de dezmembrare față de situația inițială care au condus la loturi care nu respectă condițiile de edificare impuse de RLU aferent PUG.
- În Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei nu este menționată funcțiunea de locuire colectivă printre cele admise, deși numele zonei o cuprinde. Acest detaliu, este unul dintre factorii care a condus la dezmembrările de parcele întrucât, lipsa acestei posibilități a determinat ocolirea zonei de către investitori;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Mențiunea care permite realizarea unei funcțiuni conexe locuirii pe maxim 25% din suprafața construită este una restrictivă și, având în vedere suprafețele reduse ale construcțiilor existente și posibile, conform loturilor, se constată că implementarea acesteia este și imposibilă.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Descrierea intervențiilor propuse

Propunerile intenționate pentru imobilul care a generat PUZ-ul se constituie în realizarea unui lăcaș de cult, menit să deservească una din comunitățile religioase ale zonei, cu regim de înălțime S+P+2, conform caracterului zonei.

La nivelul zonei de studiu, se recomandă revenirea la parcelarul delimitat inițial, sau loturi mai mari decât acestea, în vederea asigurării unor condiții de locuire mai bune, calitative, pretabile unei zone centrale. În acest sens se încurajează comasările de parcele și sunt indicate cele care nu respectă condițiile impuse de regulament pentru a fi construibile. De asemenea, în vederea creșterii calitative a imaginii zonei, se recomandă ca, în cazul în care construcțiile nu sunt edificate pe aliniament, spațiul rămas liber între construcție și aliniament să fie amenajat ca grădină de fațadă.

Conform PUG existent pentru UTR ZRL2a, funcțiunile complementare admise la parterul locuințelor pot fi desfășurate în limita a 25% din suprafața parterului, ceea ce, în situația existentă, conform studiu parcellar sunt valori imposibil de conformat. Având în vedere dotările posibile la nivel de deservire a zonei sunt necesare alte dotări, precum comerțul și alimentația publică, sau sunt posibile funcțiuni din sfera birourilor și serviciilor liberale deschise publicului, .s.a.. Prin urmare, se propune eliminarea limitării pentru a stimula dezvoltarea zonei și a crește atractivitatea acesteia la nivel pietonal.

3.2. Concluziile studiilor de fundamentare

3.2.1. Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu

Constanța își menținea în anul 2018 poziția printre cele mai mari piețele rezidențiale din România, susținută atât de cererea locală, cât și de cererea de tip investițional (pentru locuințe de vacanță). Conform studiului Coldwell Banker România cu privire la piața imobiliară rezidențială¹, anul 2018 a fost marcat de o maturizare a pieței rezidențiale și de o creștere a segmentului *middle market* din totalul ofertei prevăzute de către dezvoltatori.

¹ Residential Market Beat 2018, Coldwell Banker

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Dezvoltarea segmentului *middle market* s-a produs ca urmare a creșterii constante a veniturilor și implicit a gradului de accesibilitate a achiziționării unei noi locuințe, existând un procent tot mai ridicat de potențiali cumpărători care doresc să cumpere o locuință cu un amplasament bun, semicentral sau în apropierea marilor centre de birouri.

Totodată, conform ofertei prezentate în cadrul Târgului Imobiliar Național, spre deosebire de anii trecuți, procentul imobilelor aflate în zonele centrale și semi-centrale a înregistrat o creștere relativ mare, fiind prezente printre acestea și *ansamblurile rezidențiale de tip boutique*, caracterizate printr-un număr redus de apartamente, cel mai adesea personalizate pentru fiecare client și amplasate în zone ultracentrale și centrale.

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități în ceea ce privește fondul construit:

- 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 (numeroase parcele au suprafața mai mică de 250 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;

Din punct de vedere funcțional, există o discrepanță între reglementările specifice zonei și potențialul de dezvoltare al acesteia. Concret, pentru zona **ZRL2a**, Regulamentul Local de Urbanism nu permite introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, în cazul în care acestea depășesc 25% din suprafața construită a imobilelor. O astfel de restricție generează situații multiple în care diverse companii își desfășoară activitatea fără autorizație de funcționare.

Ținând cont de faptul că zona de studiu face parte din arealul semi-central a municipiului Constanța și se află în apropierea bulevardelor Mamaia și Tomis, putem afirma că acesta prezintă un potențial ridicat de dezvoltare a funcțiilor complementare locuirii (de tipul comerț de proximitate, servicii etc.) la nivelul parterului. Totodată, strada Nicolae Iorga conectează zona de Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța de bulevardul Mamaia, fiind una dintre cele mai tranzitate artere din arealul de studiu.

Printre principalele beneficii ce rezultă în urma actualei investiții se numără:

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- realizarea unei dotări necesare uneia dintre comunitățile locale - lăcaș de cult;
- oportunitatea de a realiza noi spații locative în unități colective mici, în cazul realizării unor comasări/ reveniri la suprafețele inițiale ale loturilor, ținând cont de cererea în continuă creștere pentru locuințe situate în zonele centrale sau semi-centrale;
- din punct de vedere arhitectural, se încurajează dezvoltarea *ansamblurilor rezidențiale de tip boutique*, caracterizate printr-un număr redus de apartamente, cel mai adesea personalizate pentru fiecare client și amplasate în zone ultracentrale și centrale;
- aducerea unor măsuri ce încurajează construirea imobilelor cu parter comercial și dezvoltarea unităților de tip comercial, sau birourilor pentru exercitarea de profesii libere menite să deservească atât zona (în cazul comerțului de proximitate), cât și un areal mai larg.

3.3. Corelarea cu prevederi ale PUG

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 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 libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.), în limita a 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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 re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice 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:

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
Izolat	200	12	350	14	300	14

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, 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)
Parcelă de colț	-	-	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).

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 înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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).
- Disponerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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;
- 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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 bransamente 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 minimumul 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;

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%;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

Coefficientul 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.

Propuneri pentru corelarea între PUG, situația existentă și tendințele de construire la nivelul municipiului

În vederea corelării cu PUG, se vor menține majoritatea reglementărilor menționate în RLU aferent PUG, însă se vor redefini următoarele aspecte, pentru răspunde mai precis provocărilor situației propuse, prin care se încearcă o revenire la condiții de locuire calitative, dar se urmărește și armonizarea zonei la contextul urbanistic existent, care indică noi funcțiuni în zonă:

- **se completează lista funcțiilor admise și admise cu condiționări în vederea oferirii posibilității realizării unor funcțiuni care respectă tipologia de construire specifică zonei, a unor funcțiuni complementare locuirii precum lăcaș de cult, educația (cu dotări de creșă, after-school), sănătate (cabinete medicale, stomatologice etc.), sau a unor dotări precum sedii unor servicii bancare, de consultanță sau prestări servicii, care să nu afecteze vecinătățile;**
- **se elimină restricția de suprafață pentru funcțiunile admise întrucât zona, din punct de vedere al condițiilor de construire date de suprafețele parcelor, nu permite realizarea unor suprafețe construite mari, care să afecteze locuirea din zonă;**
- **se menține conceptul de stimulare a refacerii parcellarului și de creștere a loturilor construibile, însă crește valorile CUT și POT în cazul unor loturi comasate, în limitele legii. În acest sens CUT maxim este 1,35, iar POT maxim devine 50%, în cazul parcelelor obținute prin comasarea unor**

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI ÎNCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

loturi dintre care cel puțin unul dintre ele era neconstruibil conform regulamentului local de urbanism;

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, cu excepția arborilor existenți de-a lungul arterelor de circulație, ca plantație de aliniament, **care se vor menține conform situației existente.**

3.5. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. La nivelul parcelei care a generat PUZ se propun 5 locuri de parcare, conform HCL 113/2017. Toate parcelele vor beneficia de acces carosabil pe parcelă, conform situației existente, cu acces direct din străzile perimetrare zonei de studiu.

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

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 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 = 12 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Prin documentația de urbanism nu se propune o creștere a CUT-ului maxim existent, însă se propune o creștere a POT cu 5 procente. Prin urmare, CUT-ul maxim admis în cazul acestora va fi 1, respectiv 1,35 în cazul în care parcela este rezultată prin comasarea a alte două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării. Astfel, se propune zona funcțională:

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

POT max= 40% pentru parcelele care nu au rezultat din comasări și sunt construibile conform prezentului regulament, respectiv 50% pentru parcelele obținute prin comasare a cel puțin două parcele dintre care cel puțin una dintre ele nu îndeplinea condițiile de construibilitate conform prezentului regulament;

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

CUT max = 1,35 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 prezentului regulament;

RH max = P+2

Hmax = 14 m măsurăți 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU									
Existent					Propus				
UTR	Suprafață (mp)	POT max reglementat	CUT max reglementat	RH max reglementat	UTR	Suprafață (mp)	POT max reglementat	CUT max reglementat	RH max reglementat
ZRL2 a	8525	35% / 45%	1 / 1,35	P+2	ZRL2 am	8525	40% / 50%	1 / 1,35	P+2
circulații carisabile	1287	-	-	-	circulații carisabile	1287	-	-	-
circulații pietonale	961	-	-	-	circulații pietonale	961	-	-	-
TOTAL	10773	-	-	-	TOTAL	10773	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ						
Utilizare teren	Suprafață		Sc (mp)	Scd (mp)	POT	CUT
	mp	%				
construcție propusă	185	39,1 %	185	360	39,1 %	0,76
spațiu verde amenajat	190	40,2 %	-	-	-	-
circulații pietonale	35	7,4 %	-	-	-	-
parcare	63	13,3 %	-	-	-	-
Total	473	100,0 %	-	-	-	-

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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;

Toate brășamentele vor fi realizate din strada Războieni sau din bulevardul Mamaia, în funcție de detalierea evidențiată de avizele de amplasament aflate în curs de obținere. Soluțiile finale de brășare se vor elabora la faza DTAC prin proiecte tehnice și vor fi vizate de operatorii de utilități locali.

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;

Prin Studiul Geotehnic aflat în elaborare se vor detalia posibilitățile de construire astfel încât să fie preîntâmpinate accidente de teren sau afectarea nivelurilor apelor freactice.

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.

Spațiile pentru colectarea deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a acestora vor fi prevăzute în cadrul lotului de teren, pentru a reduce riscul poluării cu deșeuri menajere.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt recomandate spațiile nemineralizate. Este prevăzută respectarea unui procent de 40% de spații verzi din suprafața terenului, conform HCl Constanța nr 152/2013, reprezentând 190 mp. De asemenea, pentru amenajarea incintei se propune realizarea unei linii de arbuști ornamentali tip tuia, către limita posterioară a parcelei și a unor grupări de arbuști din specia buxus de-a lungul limitei laterale estice.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului.

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ asupra vreunei arii 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 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);
2. PUZ îmbunătățește imaginea zonei, 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;

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, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Biserica Creștină Baptistă Nr. 3-Speranța, conform extrasului de carte funciară nr 83290/20.06.2019.

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:

- Centrul Județean de Resurse și de Asistență Educațională Constanța / Școala Generală Nr. 1 Constanța, situat la adresa Bulevardul Mamaia , nr. 197 ;

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

Prin realizarea investiției, parcela își va schimba funcțiunea, din locuire individuală, în lăcaș de cult, deservind nevoile uneia dintre comunitățile spirituale locale. În ciuda faptului că funcțiunea nou propusă nu se regăsește în cadrul zonei de studiu, aceasta este similară din punct de vedere al regimului de construire și al modului de construire specific vecinătății. Din punct de vedere al imaginii, construcția propusă va îmbunătăți atractivitatea zonei, ce la ora actuală cuprinde și imobile pe care se află construcții neconforme, dezafectate sau degradate.

Realizarea unor inserții noi, cu o imagine arhitecturală de calitate va determina o creștere a atractivității zonei, o îmbunătățire în timp a imaginii acesteia și o ameliorare a ambianței 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE RĂZBOIENI, CHILIEI, DOROBANȚI ȘI INCINTA ȘCOLII
GENERALE NR 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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 nevoilor exprimate de una din comunitățile religioase prezente la nivelul municipiului;
- Încurajarea reconfigurării parcellarului 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;

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea