



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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. - MODIFICARE FUNCȚIUNE IMOBIL STR. ȘTEFAN CEL MARE NR.35 și REGLEMENTAREA TERENURILOR DINTRE STRĂZILE ȘTEFAN CEL MARE, MIHAI VITEAZU, CUZA VODĂ ȘI RĂSCOALEI DIN 1907, conform avizului de oportunitate 150713 din 13.12.2017**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: S.C. Eurosantis S.R.L. Constanța
- Data elaborării: ianuarie 2021
- Suprafața terenului studiat: 22200 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism pentru terenul cuprins între străzile Răscoala din 1907, Ștefan cel Mare, Mihai Viteazu și Cuza Vodă.

Planul urbanistic zonal de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul cuprins între cele patru străzi menționate, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din strada Ștefan cel Mare nr. 35, cu numărul cadastral 211842, aflat în proprietatea societății comerciale Eurosantis S.R.L., grevat de drept de ipotecă în favoarea Marfin Bank România SA (actual Vista Bank).

Obiectul lucrării constă în completarea funcțiunilor permise pentru parcela care a generat P.U.Z. cu cea de locuire, precum și în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zona de studiu avută în vedere de avizul de oportunitate emis în acest scop.

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

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

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

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. 225/04.06.2001

1.3.3. Sursele de informații utilizate

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

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de ing. Stere Jiru, prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 125/2020.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 22200 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de funcțiuni mixte existente în suprafața de 16237 mp, adică 73,14% din totalul teritoriului studiat; construirea pe această suprafață este reglementată prin P.U.G.
- parcela reglementată cu H.C.L. 255/2001 – 118 mp, adică 0,53% din suprafața studiată
- trotuare, pietonale de 3308 mp (14,90%);
- circulație carosabilă de 2537 mp (11,43%);
- în zonă nu există reglementată funcțiunea de spațiu verde.

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

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona de funcțiuni mixte	16237	73,14
2.	Parcela reglementată cu HCL 255/2001	118	0,53
3.	Zona de circulație carosabilă	2537	11,43
4.	Pietonal – trotuare	3308	14,90
5.	Zonă spații verzi	0	0
	TOTAL	22200	100,00

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P2. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. Construcțiile anexe sunt parțial în stare avansată de degradare. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă, în general, astfel:

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

2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate funcțiunilor și echipamentelor publice, locuirii și funcțiunilor complementare acestora, comerțului și serviciilor. Destinația posibilă pentru parcela ce a declanșat elaborarea P.U.Z. de față poate fi legată în continuare de locuire, birouri și/sau servicii, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși. Sunt funcțiuni specifice zonei centrale.

Parterul clădirilor este destinat funcțiunilor comerciale pe străzile Ștefan cel Mare, Răscoalei și Mihai Viteazu. Celelate străzi au doar parțial parteruri cu funcțiuni publice. Pe strada Cuza vodă se găsesc și spații administrative, birouri, vis-a-vis. De asemenea clădirea de la intersecția străzilor Ștefan cel Mare și Mihai Viteazu adăpostește sedii de firme, ateliere, birouri și servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului care a declanșat P.U.Z. este în zona centrală a municipiului Constanța, pe artera comercială pietonală Ștefan cel Mare. În vecinătatea imediată se află Tomis Mall, Piața Unirii, Oficiul Poștal 1, Biserica Adormirea Maicii Domnului, Parcul Teatrului, Parcul Primăriei.

În zona studiate se află locuințe, spații comerciale, birouri, hoteluri, servicii.

Suprafața studiată are cca. 80 m pe direcția NV-SE și 275 m pe direcția NE-SV.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord-est cu strada Răscoala din 1907;
- la nord-vest cu str. Ștefan cel Mare;

- la sud-est cu strada Cuza Vodă;
- la sud-vest cu strada Mihai Viteazu.

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

Număr punct	X	Y
1	304331,766	791889,990
2	304270,606	791947,372
3	304087,532	791741,565
4	304144,318	791688,831
S (1) = 22200,10 mp		P = 711,767 m

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

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

Fundările sau consolidările fundațiilor existente, se vor face pe baza studiilor geotehnice elaborate punctual pentru terenurile destinate construirii, în funcție de încărcările rezultate din calculul structurilor construcțiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă, se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul.

2.3.2. Condiții climatologice

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

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Strada Ștefan cel Mare este pietonală pe toată lungimea cuprinsă în zona de studiu, iar străzile Răscoala din 1907, Mihai Viteazu și Cuza Vodă sunt de categoria a III-a. Circulația auto pe aceste străzi se desfășoară astfel:

- pe strada Răscoala din 1907 – sens unic dinspre NV spre SE,
- pe strada Cuza Vodă – sens unic dinspre SV spre NE,
- pe strada Mihai Viteazu – în dublu sens.

Toate trei arterele se remarcă prin trafic intens, în special de autoturisme.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare medie. Strada pietonală este finisată cu pavele în stare rea și nu este carosabilă nici măcar ocazional.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul în comun

Pe străzile Răscoala din 1907 și Mihai Viteazu există linii de transport în comun, aproape de stațiile “Piața Unirii”, respectiv “Magazin Tomis”. De asemenea, la distanță mai mică de 100 de metri de la zona studiată, pe Bd. Ferdinand sunt stațiile „Centru” și „Fantasio”. Zona este deservită de traseele multiple:

- linia 2-43: Cireșica – Centru – Gara C.F.R. - Poarta 6;
- linia 5-40: Confort Urban – Gara C.F.R. - Centru - Pescărie – Campus;
- linia 43C: Carrefour – Centru - Gara C.F.R.;
- linia 43M: Gara – bd.Tomis – Maritimo (Vivo);
- linia 42: Cireșica – Poarta 2 Port;
- linia 44: Grăniceri - Barieră - Institutul de Marină - Poarta 1 Port;
- linia 48: C.F.R. Palas - Liceul Ovidius - Poarta 2 Port;
- linia 51: Halta Traian - Brick - Poarta 1 Port;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 12959 mp, adică 58,36% din suprafața studiată. Aceasta este constituită din terenul aferent imobilelor existente.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 9244 mp, adică 41,64% din suprafața totală a terenului. Acesta este constituit din circulații pietonale și carosabile, și din spațiul verde din cadrul ZRCM 1.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice	12959	58,36
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	9244	41,64
	TOTAL	22200	100,00

Bilanț teritorial al funcțiilor din cadrul zonei de reglementare ZRCM 1:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona aferentă locuințelor	6871	42,31
2.	Funcțiuni publice – comerț, birouri, financiar-bancare	2673	16,46
3.	Clădiri cu funcțiuni mixte	3190	19,65
4.	Zonă spații verzi publice	105	0,65
5.	Circulații carosabile, parcări	1659	10,22
6.	Circulații pietonale	1259	7,75
7.	Teren liber, neconstruit	480	2,96
	TOTAL	16237	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A. 542/05.04.2020, străzile adiacente zonei studiate au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv.

Imobilul care a generat P.U.Z. este alimentat de o conductă PEHD Dn40mm, alimentată din conducta existentă pe strada Ștefan cel Mare.

Pe strada Ștefan cel Mare există conductele de distribuție apă Dn110mm PEHD și Dn200mm F.

Pe strada General Manu există conductele de distribuție apă Dn400mm FD și Dn65mm F.

Pe străzile Cuza Vodă, Răscoalei din 1907, Mihai Viteazu, Siretului, Ion Lahovari, Miron Costin există conducte de distribuție apă ale căror caracteristici nu sunt menționate în avizul R.A.J.A..

2.6.2. *Canalizarea menajera și pluvială*

Conform avizului R.A.J.A. 542/05.04.2020 , perimetral terenului studiat și pe străzile - fundături perpendiculare pe str. Cuza Vodă se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și de pe artera pietonală și se dirijează spre rețeaua de ape pluviale publică. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează în rețelele de canalizare menajeră și pluvială publice..

În zona studiată există următoarele colectoare menajere:

- Dn250mm cu camine de vizitare - pe strada Ștefan cel Mare;
- Dn250mm B - pe strada General Manu.

Pe străzile Cuza Vodă, Răscoalei din 1907, Mihai Viteazu, Siretului, Ion Lahovari, Miron Costin există conducte de canalizare menajeră și pluvială ale căror caracteristici nu sunt menționate în avizul R.A.J.A..

2.6.3. *Alimentarea cu caldură*

Avizul R.A.D.E.T. nr. B 19926/09.10.2020 specifică faptul că în zona studiată deține rețea termică, astfel:

- rețea de termoficare – distribuție agent primar pe străzile Ștefan cel Mare, Răscoalei și Cuza vodă
- rețea termică de distribuție pe toate străzile din zona studiată și la nivelul subsolurilor unora din imobilele existente
- terenul care a generat P.U.Z. nu deține bransament RADET și nu este străbătut de rețelele

2.6.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Fiecare obiectiv de pe teren este bransat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distribuție Dobrogea nr. 05723982 din 06.04.2020, amplasamentul propus nu afectează instalațiile companiei.

Pe străzile Mihai Viteazu și Răscoalei din 1907 se află LES 10+20kV.

Pe străzile Cuza Vodă, Ștefan cel Mare și Miron Costin se află LES 0,4kV.

2.6.5. *Telecomunicații*

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații ale Telekom s.a. și ale RCS-RDS.

Conform avizului Telekom Romania Communications, 359/23.03.2020, în zona de interes se află cabluri de telecomunicații.

Conform avizului RDS&RCS 2616/25.03.2020, rețelele sunt realizate subteran, fiind poziționate un număr de 18 camerețe.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului 315.113.019/29.04.2020, în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate majoritatea obiectivelor de pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, pe străzile Ștefan cel Mare, Cuza Vodă, General Manu, Ion Lahovari și Miron Costin.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

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

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

2.8. *OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- a) terenul care a generat PUZ nu beneficiază de posibilitatea conversiei funcțiilor permise în prezent în locuințe, deși în vecinătate etajele imobilelor adăpostesc cu preponderență locuințe;
- b) amenajarea pietonalului Ștefan cel Mare este lipsit de atractivitate pentru public;
- c) suprafețele de spațiu verde sunt deficitare;
- d) nu există locuri suficiente de parcare care să deservească populația rezidentă în zonă și vizitatorii spațiilor comerciale.

2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Doriința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și a comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu – extinderi ale construcțiilor existente sau construcții noi;
- includerea funcțiunii de locuire pentru toate parcelele din zona studiată, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- creșterea numărului de locuri de parcare;
- creșterea suprafeței de spații verzi.

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

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. posibilitatea schimbării destinației în locuințe colective. În prezent, imobilul are funcțiunea de spațiu comercial la parter și spații de cazare la etaje.

3.2. *PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE*

3.2.1. *Prevederi ale P.U.G.*

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

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRCM1 din interiorul UTR 2 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu, din cadrul ZRCM – zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Conform P.U.G. se admit:

- institutii, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- parcaje la sol si multietajate

Cu conditionari se admit:

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de **40.0** metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

Sunt interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Regimul de înălțime stabilit de P.U.G. este condiționat astfel:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
 - in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;
 - in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime,
 - daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente.

Referitor la indicatorii urbanistici P.U.G. prevede că se vor stabili prin P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- P.O.T. maxim = 75%, cu excepția funcțiilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice;
- C.U.T. maxim = 3,0; prin P.U.Z. se va stabili pentru fiecare funcțiune în parte CUT maxim admisibil, cu condiția ca pe ansamblul unei zone de reglementare să nu fie depășită valoarea 3,0.

3.2.1. Prevederi ale P.U.D. aprobat cu H.C.L.M. 227 din 04.06.2001

Conform certificatului de urbanism 1052 din 10.04.2019, regimul tehnic este următorul:

- utilizări admise: spații comerciale la parter, birouri la etajele 1-3
- utilizări admise cu condiționări – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- utilizări interzise – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- caracteristici ale parcelelor – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996

- amplasarea clădirilor față de aliniament – aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor. Începând de la etajul 1 este permisă o consolă înspre strada Ștefan cel Mare
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- circulații și accese – accesul carosabil la construcția propusă se va face din strada General Manu. Tot aici se va amenaja o parcare.
- staționarea autovehiculelor – se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice. Spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, rectificată prin HCL 28/2018
- înălțimea maximă a clădirilor – regimul de înălțime maxim = P+3E
- aspectul exterior al clădirilor – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- spații libere și spații plantate – este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ 12/22.05.2013
- împrejurimi – nu sunt specificate – se respectă HGR 525/1996
- P.O.T. maxim – 100%
- C.U.T. maxim = 4 - 4,5

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

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

- integrarea funcțiilor nou propuse în contextul celor existente în zonă;
- integrarea parcelei care a generat P.U.Z. în reglementările existente în zonă (ZRCM 1) și detalierea acestora în cadrul R.L.U., conform recomandărilor R.L.U. aferent P.U.G..
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și usoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului

ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Zona își va menține conformația volumetrică, construirea fiind permisă în următoarele condiții:

- construcții noi, supraetațări sau extinderi pe terenuri libere de construcții sau pe terenuri care nu au atins valorile maxime ale indicatorilor urbanistici
- compartimentări, recompartimentări, schimbare de destinație a imobilelor existente, cu condiția încadrării în utilizările permise
- consolidări, reparații, modernizări ale construcțiilor existente

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

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

Circulația carosabilă

Directiile de circulație principale sunt pe străzile Mihai Viteazu și Răscoalei din 1907, pe care se află și traseele transportului în comun. Cea din urmă este cu sens unic, spre bd. Ferdinand. Acestea au legătură cu bd. Mamaia și Ferdinand, artere principale care traversează orașul, asigurând legăturile cu celelalte cartiere și cu extravilanul.

Porțiunile din străzile General Manu, Miron Costin, Siretului și Ion Lahovari aflate între străzile Cuza Vodă și Ștefan cel Mare se propun a se transforma în pietonale, ocazional carosabile pentru riverani, care vor suporta și locuri de parcare amplasate longitudinal față de stradă. Străzile Cuza Vodă, Mihai Viteazu și Răscoalei din 1907 își mențin regimul de circulație carosabilă cu sens unic. De asemenea nu se vor modifica conformațiile străzilor.

Circulația pietonală

Se desfășoară pe trotuarele adiacente străzilor. Strada Ștefan cel Mare este pietonalul principal al zonei centrale a orașului. Pietonalele existente se mențin. Se propune amenajarea celui de la strada Ștefan cel Mare cu fâșie centrală de spațiu verde, cu locuri de odihnă și diferite puncte de interes, mobilier stradal, pentru creșterea atractivității zonei.

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

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

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane
- STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor. .

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

3.4.2. *Transportul în comun*

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

3.4.3. *Parcaje și garaje*

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

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

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

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

În parcare existentă adiacentă str. Miron Costin și Ion Lahovari se recomandă realizarea de parcări subterane etajate, care să deservească atât populația din zonă căreia spațiul de pe parcelă nu permite amplasarea de locuri de parcare – ponderea cea mai mare o au blocurile de locuințe – cât și a vizitatorilor spațiilor comerciale existente la parterul imobilelor. De asemenea, se menține posibilitatea parcării de-a lungul străzii Cuza Vodă.

3.4.4. Sistematizare verticală

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

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

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe parcelele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, circulația carosabilă și pietonală menținându-se pe străzile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale.

- M – zonă cu funcțiuni mixte
- zonă de spații verzi
- circulații pietonale
- circulații carosabile.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de funcțiuni mixte – M.

Circulațiile își mențin reglementările din P.U.G.. Se propune realizarea unei plantații de aliniament. Pe strada Ștefan cel mare, în zona mediană se propune fâșie de spațiu verde în combinație cu plantație de aliniament în două sau mai multe rânduri de arbori, astfel încât lateral, pietonalul să permită accesul autovehiculelor utilitare, în lățime de minimum 4,0 m. Fâșia verde se va înscrie în registrul spațiilor verzi.

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

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	M - Zona de funcțiuni mixte	16760	75,50
2.	Zonă spații verzi	0	0
3.	Circulații carosabile	2234	10,06
4.	Circulații pietonale	3206	14,44
	TOTAL	22200	100,00

Bilanț teritorial al funcțiilor din cadrul zonei de reglementare M:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona aferentă locuințelor	7351	43,86
2.	Funcțiuni publice – comerț, birouri, financiar-bancare	2673	15,95
3.	Clădiri cu funcțiuni mixte	3308	19,73
4.	Zonă spații verzi publice	105	0,63
5.	Circulații carosabile, parcuri	1962	11,71
6.	Circulații pietonale	1361	8,12
7.	Teren liber, neconstruit	0	0
	TOTAL	16760	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor și de situația existentă pe parcele.

Corespunzător acestuia s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- pentru parcelele construite cu coeficienții urbanistici care depășesc maximumul reglementat – $R_h \text{ maxim} = R_h \text{ existent}$
- pentru celelalte parcele, în cazul celor aflate în câmp – $R_h \text{ max} = \text{media } R_h \text{ ale clădirilor de pe parcelele imediat învecinate de pe același aliniament plus } 1$, dar nu mai mult decât înălțimea celei mai înalte

- pentru celelalte parcele, în cazul celor de colț – $R_h \max = R_h$ cea mai mare dintre cele ale clădirilor de pe parcelele imediat învecinate de pe același aliniament plus 1
- înălțimea clădirilor nou propuse nu va depăși distanța dintre aliniamente
- clădirile existente mai înalte decât lungimea distanței dintre aliniamente își mențin înălțimea la cornișă
- la clădirile noi se recomandă alinierea la nivelul cornișei și la nivelul plăcii de peste parter cu cel puțin una din construcțiile învecinate de pe același aliniament, preferabil cu cea cu valoare ambientală mai mare. Se va studia acest aspect pe desfășurate de front stradal în cadrul elaborării proiectului tehnic.

3.5.3. Regimul de aliniere al construcțiilor

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

Luând în considerare specificul zonei și amplasarea construcțiilor de pe parcele de colț a intersecției strazilor Mircea cel Batran și Smardan, construcțiile se pot amplasa pe aliniament. Se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural. Se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a acestor retrageri.

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia.

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

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

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 și R.L.U. aferent P.U.G.

Indicii rezultati sunt mentionati în regulamentul P.U.Z. și în plansa desenata de reglementari. Se mentin cei aprobatii în documentațiile de urbanism anterioare.

POT maxim = 70%

CUT maxim = 3,0

Pentru parcelele construite în care P.O.T. existent > 70%,

P.O.T. maxim = P.O.T existent.

Pentru parcelele construite în care C.U.T. existent > 3,0,

C.U.T. maxim = C.U.T. existent.

3.5.5. Zone protejate. Interventii permise

Terenul studiat se află în LMI la poziția 483, cu codul CT-II-s-B-02811, Situl urban „Zona comercială centrală”, cuprinzând străzile Bd. Ferdinand (Faleza-Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, Duca I. Gh., Jupiter, Mercur, Lazăr Ghe., Mihăileanu Șt., Romulus P., Enescu G., Voronca I., Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary I., Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, Bd. Tomis, Kogălniceanu M., Mirceacel Bătrân

Autorizarea lucrărilor de construire în această zonă se va face cu avizul Direcției de Cultură a Județului Constanța.

Imobilele de pe strada Cuza Vădă nr. 30 și 32 se află în Lista Monumentelor Istorice la pozițiile:

- 501: cod LMI CT-II-a-B-02797, Ansamblu de două case, datate în anul 1906
- 502: cod LMI CT-II-a-B-02797.01, Casă, datată în anul 1906
- 503: cod LMI CT-II-a-B-02797.02, Casă, datată în anul 1906

Pentru acestea s-a instituit zona de protecție de 100m, măsurați de la limita proprietății. Autorizarea lucrărilor de construire pe aceste parcele se va face cu avizul Direcției de Cultură a Județului Constanța. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Cultelor; fac excepție intervențiile determinate de forță majoră, cu condiția ca modificările să fie reversibile. Privitor la intervenția pe monumente, se va respecta legislația specifică.

Cu excepția lucrărilor de intervenție pe construcțiile existente și împrejurimi, autorizarea lucrărilor de construire pe aceste parcele se va face pe baza P.U.D. aprobat.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se vor executa bransamente la rețeaua publica. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor. Dreptul de servitute de trecere se exercită pe toată perioada existenței sistemelor de apă și canalizare pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarea sistemelor respective.

3.6.2. *Canalizarea*

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A.. Față de colectorul menajer Dn250mmB culoarul de teren de 3m de la generatoarele exterioare ale acestuia reprezintă zona de protecție a acestuia nu se va betona și nu va suporta construcții definitive sau provizorii, conform Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare în UAT membre ale Asociației de Dezvoltare intercomunitară de apă și canalizare.

Dreptul de servitute de trecere se exercită pe toată perioada existenței sistemelor de apă și canalizare pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarea sistemelor respective.

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

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

3.6.3. *Alimentarea cu energie electrică*

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldura, etc.).

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

3.6.4. *Telecomunicații*

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

Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua RDS&RCS s.a., care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 1,1 la 0,3 m, având o lățime de 0,6m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,2m deasupra monotubului. Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual,

cu asistență tehnică din partea RDS&RCS s.a., care va fi înștiințată înainte de începerea lucrărilor, e-mail subteran.constanta@rcs-rds.ro, persoană de contact Sabin Cernea 0770041170, 0341400440.

Execuția lucrărilor se va face cu asistența tehnică a Telekom. Solicitarea asistenței se va face cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor la telefon 0241604222, 0766464141, Encică Nicolae. În cazul lucrărilor de reabilitare a drumurilor, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului în cazul modificării acestuia.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

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

Având în vedere programul Distrogaz Sud Rețele de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție a gazelor naturale, instalațiile subterane se vor poza la o distanță minimă admisă de siguranță pentru regimul de presiune medie. Zonele de protecție și siguranță sunt conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE, aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale cu nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului.

3.6.6. Gospodărire comunala

Deseurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deseuri.

Platformele de deseuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10m de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplate cu dispozitive de batut covoare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Se va avea în vedere:

- este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor RGU sau a altor acte normative în vigoare;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;

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

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

Bilanț teritorial de spații verzi:

Nr.crt.	Zone funcționale	Aria mp	Existent		Minimum propus	
			mp	% raportat la zonă	mp	% raportat la zonă
1	Zona aferentă locuințelor	7351	0	0	2205	30,0
2	Funcțiuni publice – comerț. Birouri, financiar-bancare	2673	0	0	1337	50,0
3	Zonă cu funcțiuni mixte Domeniu public	3308	0	0	1654	50,0
4	Zonă spații verzi publice	105	105	100	105	100,0
5	Circulații carosabile	1962	0	0	0	0
6	Circulații pietonale	1361	0	0	0	0
Total / % raportat la suprafața zonei de reglementare		16760	105	0,63	5301	31,6

Notă: S-a luat în considerare un procent de minimum 30% di aria terenului pentru locuințe: În cazul funcțiunilor mixte, acesta se va mări corespunzător, până la 50%. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Pe terenul considerat nu sunt propuse obiective de utilitate publica. în apropiere, la mai puțin de 5 minute de mers pe jos se afla complexul comercial "Unirii", sediul Poștei Române, sediul Primăriei și Instituției Prefectului, Tomis Mall care cuprinde spatii pentru comerț alimentar, nealimentar și servicii diverse, banci-finante.

La mai puțin de 15 minute de mers se află, scoala gimnaziala "Dan Barbilian", gradinite publice și private, Colegiul Național Mircea cel Bătrân, Colegiul Pedagogic, Liceul Mihai Eminescu, sediul ISU.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

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

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a pers. fizice și juridice	12959	58,36
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	9244	41,64
	TOTAL	22200	100,00

3.8.3. Circulația terenurilor

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

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța; analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului; circulația și echiparea edilitară.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, cu următoarele excepții:

- în cazul modificării structurii funcționale
- în cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare
- pentru lucrările de extindere și supraetajare de pe parcelele listate în LMI.

Intocmit, arh. Ignis Duvagi