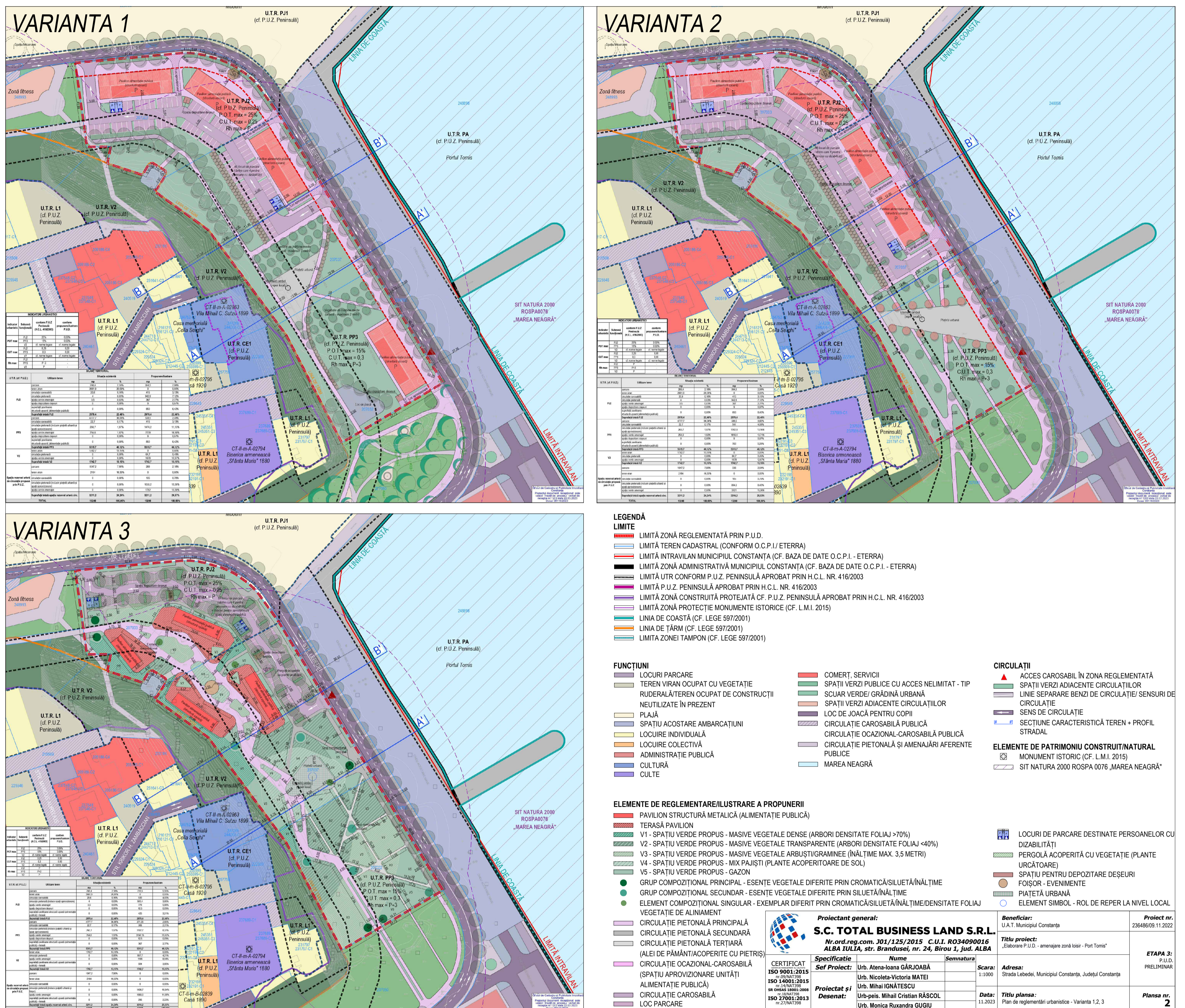


# ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU „AMENAJARE ZONĂ LOISIR - PORT TOMIS”, STRADA LEBEDEI

INIȚIATOR: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, BIROUL PLANIFICARE URBANĂ, ÎN PERIOADA 16.11 - 01.12.2023.

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA: [primarie@primaria-constantina.ro](mailto:primarie@primaria-constantina.ro), PRIN POȘTĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, BIROUL PLANIFICARE URBANĂ, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR. 116C.

- BIROUL PLANIFICARE URBANĂ VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. ACESTA ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR ȘI OBSERVAȚIILOR FORMULATE.
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU E-MAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU, BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
- DATE DE CONTACT ELABORATOR: TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. - URB. ATENA GĂRJOABĂ - [atena.garjoaba@tblgrup.ro](mailto:atena.garjoaba@tblgrup.ro)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 16.11.2023 - 01.12.2023
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 02.12.2023 - 11.12.2023



***Elaborare P.U.D. – amenajare zonă loisir – Port Tomis***

**MEMORIU TEHNIC**

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Constanța  
Amplasament: Strada Lebedei, Portul Tomis, Municipiul Constanța  
Proiectant general & de specialitate: Total Business Land S.R.L.  
Faza: Plan Urbanistic de Detaliu (preliminar)

noiembrie 2023



## CUPRINS

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>3</b>
1.1	Date de recunoaștere a documentației .....	3
1.2	Obiectul lucrării .....	3
1.3	Surse de documentare.....	4
<b>2</b>	<b>ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ</b> .....	<b>5</b>
2.1	Încadrarea în localitate.....	5
2.2	Evoluția zonei.....	6
2.3	Concluzii din documentații deja elaborate.....	8
2.4	Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. ....	23
<b>3</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b> .....	<b>26</b>
3.1	Suprafața terenului studiat, limite și vecinătăți .....	26
3.2	Elemente ale cadrului natural.....	26
3.3	Caracterul zonei, aspecte arhitectural-urbanistice .....	29
3.4	Circulația.....	31
3.5	Ocuparea terenurilor .....	32
3.6	Echipare edilitară .....	33
3.7	Oportunități și disfuncționalități .....	34
<b>4</b>	<b>REGLEMENTĂRI</b> .....	<b>36</b>
4.1	Obiectivele noi solicitate prin tema program .....	36
4.2	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor .....	36
4.3	Capacitatea, suprafața desfășurată .....	37
4.4	Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi .....	37
4.5	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute, principii de intervenție asupra construcțiilor existente.....	39
4.6	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale .....	39
4.7	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.....	39
4.8	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	40
4.9	Profiluri transversale caracteristice .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.10	Lucrări necesare de sistematizare verticală .....	49
4.11	Regimul de construire .....	49
4.12	Coeficientul de utilizare a terenului .....	49
4.13	Asigurarea utilităților .....	49
4.14	Bilanțul teritorial .....	50
<b>5</b>	<b>CONCLUZII</b> .....	<b>55</b>

## 1 INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: „**Elaborare P.U.D. amenajare zonă loisir– Port Tomis**”;
- Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA;
- Amplasament: Județul Constanța, Municipiul Constanța, Strada Lebedei;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 11.2023;
- Șef de proiect: urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
- Colectiv de elaborare
  - urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
  - urb. Nicoleta-Victoria MATEI
  - urb. Mihai IGNĂTESCU
  - urb. peis. Mihail Cristian RĂSCOL
  - urb. Monica Ruxandra GUGIU

### 1.2 Obiectul lucrării

#### Solicitări ale temei – program

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism, asigurând:

- a) Condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară;
- b) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice;
- c) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- d) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- f) Realizarea unor construcții și amenajări compatibile cu funcțiile urbane.

#### Scopul și obiectivele studiului

- Utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.;
- Fundamentarea realizării unor obiective de utilitate publică;
- Corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor;
- Facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții.

**Scopul proiectului** este actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea recuperării și punerii în valoare a prevederilor stabilite prin P.U.Z. zona peninsulară, aprobat prin H.C.L. nr. 416/2003, pentru amenajarea unei zone de loisir, prin organizarea și stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban și pentru stabilirea zonelor de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni.

### Obiectivele urmărite prin proiect sunt:

- **Dezideratele politicilor urbane - Repere ale conceptului de dezvoltare urbanistică:**
  - Restructurare intraurbană - conceptul pledează pentru reconsiderarea funcțională a terenurilor virane și pentru revitalizarea cartierelor existente de mare densitate;
  - Peisaj - un capitol indispensabil pentru consolidarea imaginii unui „oraș verde”; Prezența naturii în interiorul orașului, sub diferite forme, este principalul său atu de imagine. Prezervarea spațiilor verzi existente înseamnă prezervarea unei comunități și a unui model cultural urban, oferind în același timp o soluție pentru lipsa spațiilor verzi și a locurilor de parcare în zona de studiu;
  - Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor virane sau care devin libere prin dezafectarea unor construcții sau amenajări;
  - Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.
- **Obiective strategice specifice:**
  - Configurarea spațial-volumetrică a construcțiilor privind abordarea unitară și dinamică a terenului;
  - Îmbunătățirea imaginii urbane prin creșterea suprafeței și calității spațiilor verzi amenajate compact, a calității spațiilor publice în legătură cu dotările de proximitate pentru funcțiunea de turism, comerț, alimentație publică;
  - Asigurarea unei coerențe spațial- volumetrice a fronturilor stradale și a tipurilor de relație între funcțiunile urbanistice, primare și secundare, complementare și subordonate din cadrul structurii urbane, detalierea utilizării în conformitate cu forma și caracteristicile terenului;
  - Aplicarea principiilor dezvoltării durabile privind incluziunea socială, demografia și migrația în copul creșterii calității vieții cetățenilor prin luarea în considerare a solidarității dintre generații, asigurând egalități de șanse și sprijinirea activă a grupurilor defavorizate.

### 1.3 Surse de documentare

Actele legislative și documentele strategice utilizate ca surse de documentare:

- *Legea nr. 287/2009 – Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;*
- *Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*

- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.*
- *Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011 și H.C.L. nr. 81/2013;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 415/2003;*
- *Studiu de trafic pentru proiectul „Îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara C.F.R. și Stațiunea Mamaia”;*
- *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă polul de creștere Constanța;*
- *Stategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice;*
- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*

## 2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 Încadrarea în localitate

Zona reglementată prin P.U.D. (reprezentată în partea desenată cu linie roșie punctată) se află în zona estică a Municipiului Constanța, în intravilan, în cartierul Centrul Vechi, la tangența cu strada Lebedei, în imediata vecinătate a numeroase obiective de importanță locală sau municipală: Portul Turistic Tomis, Faleza Municipiului Constanța, Cazino Constanța, Plaja Modern, Muzeul Marinei Române, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie din Constanța, Muzeul de Artă Constanța (Figura 1).

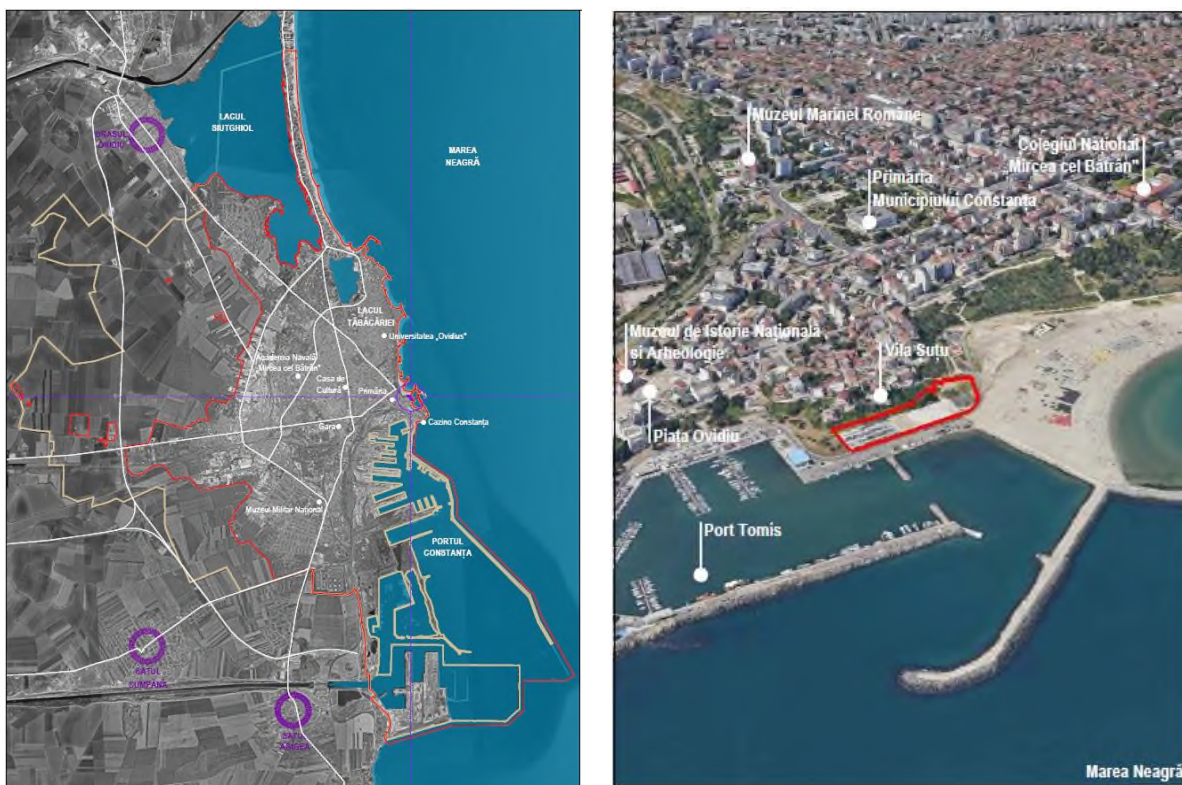


Figura 1. Încadrare la nivelul intravilanului Municipiului Constanța și la nivel zonal

## 2.2 Evoluția zonei

Comparativ cu anul 2006, nu se observă modificări majore în ceea ce privește funcțiunile caracteristice zonei de studiu. De asemenea, având în vedere valoarea istorică a țesutului idn proximitatea de vest a zonei de studiu, nu se observă modificări majore nici în proximitatea zonei de studiu din punct de vedere morfologic. Din anul 2006 o parte din zona de studiu era folosită ca parcare, deși nu era amenajată în acest sens. Cu timpul, parcare a fost extinsă și amenajată, ajungând la suprafața actuală. În partea de nord a zonei de studiu, din anul 2013 până în anul 2022 a existat o construcție de aproximativ 685 mp, utilizată inițial ca spațiu de alimentație publică, însă abandonată în ultimii ani (Figura 2).





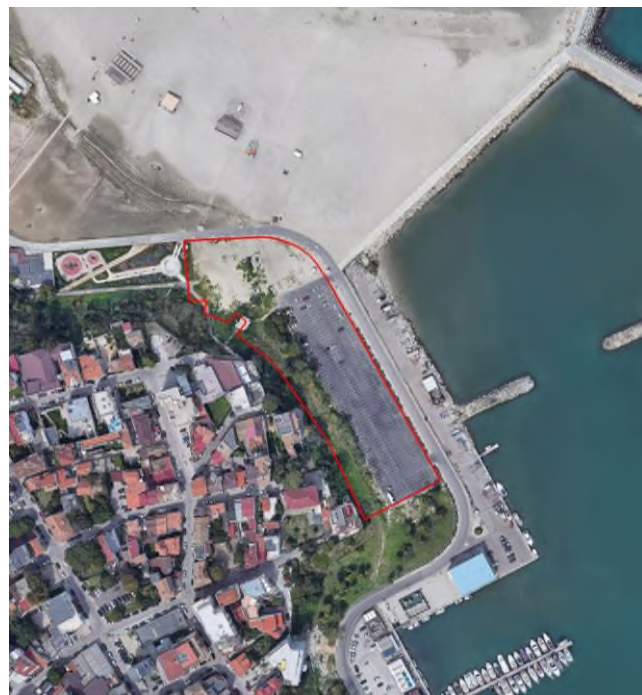
2006



2009



2015



2023

*Figura 2. Evoluția zonei de studiu din punct de vedere morfologic – intervalul 2006-2022.  
Sursă imagini: Google Earth Pro. Prelucrare: autor.*

## 2.3 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Planului Urbanistic Zonal Peninsulă aprobat prin H.C.L. nr. 416/2003, zona reglementată se suprapune parțial cu o zonă rezervată pentru realizarea unei artere de importanță majoră, iar parțial se încadrează în următoarele U.T.R.:

- PJ2 - zona de dotări specifice unei plaje urbane (caracter permanent)
- PP3 - platforma portuară vest
- V2 - spații verzi publice amenajate (parcuri)

**În prezent, se află în elaborare proiectul de actualizare a Planului Urbanistic Zonal Peninsulă, aprobat prin H.C.L. nr. 416/2003.**

Reglementările conform P.U.Z. Peninsulă aprobat prin H.C.L. nr. 416 din 2003 pentru U.T.R. suprapuse cu zona de studiu sunt detaliate în continuare.

**UTR PJ2 – Zona de dotări specifice unei plaje urbane (caracter permanent) - reglementări conform P.U.Z. Peninsulă, aprobat prin HCL nr. 416/2003**

*Subzona de dotări cu caracter permanent specifice unei plaje urbane este situată la baza falezei și va cuprinde funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii turistice, de agrement și balneare, activități culturale și sportive.*

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 23. UTILIZĂRI ADMISE**

*Sunt admise următoarele activități:*

- *echipamente specifice aferente activităților legate de zona PJ1 (grupuri sanitare, dușuri, cabinet medical, post salvamar);*
- *mic comerț,*
- *alimentație publică – mici restaurante cu specific, cafenele, baruri,*
- *funcțiuni de loisir urban – cluburi, săli de joc etc.,*
- *servicii de informare turistică,*
- *servicii balneare,*
- *servicii legate de activitățile sportive și de agrement – închiriere de material sportiv,*
- *mobiliu pentru plajă, jocuri etc.,*
- *construcții de mici dimensiuni pentru activități sportive în sală – gimnastică aerobică, fitness, ping-pong, biliard, bowling etc.,*
- *construcții pentru activități culturale – expoziții, săli de lectură, mici săli pentru spectacole experimentale.*

## **ARTICOLUL 24. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul

## **ARTICOLUL 25. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise:

- orice funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism, odihnă și agrement,
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, poluarea de orice fel, diminuarea vegetației,
- deversările de ape uzate în bazinul portuar,
- spălarea mașinilor pe platforma portuară, stații de spălare auto, ateliere mecanice,
- orice activități generatoare de trafic greu,
- depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice,
- activități de depozitare vizibile din spațiile publice sau din instituțiile publice,
- spălătorii chimice,
- construcții noi cu funcțiunea de spital,
- locuințe de orice tip,
- moteluri, campinguri,
- depozitare și vânzare en-gros,
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 26. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate echipamentelor publice, concesiunii sau închirierii se va face pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza P.U.D.;
- divizarea terenului și trasarea circulațiilor vor avea în vedere asigurarea accesului liber la țărmul mării și a circulației în lungul țărmului;
- dimensiunea minimă a parcelelor va fi de 300mp cu front de 12m.

### **ARTICOLUL 27. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- reglementată prin P.U.D. cu următoarele recomandări:

- *retragerea minimă de la aliniament va fi de 7m pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite;*
- *fac excepție unitățile comerciale și de alimentație publică care pot fi amplasate pe aliniament dacă lățimea trotuarului este de minim 5m sau sunt situate pe o alee pietonală.*

#### **ARTICOLUL 28. REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;*
- *construcțiile vor fi dispuse pavilionar evitându-se formarea de fronturi continui care ar obtura vederea spre mare sau spre faleză.*
- *retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi reglementate prin P.U.D., cu următoarele recomandări:*
  - *clădirile se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m pentru a permite plantarea de arbori și arbuști cu rol de protecție și ornamental,*
  - *clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m.*

#### **ARTICOLUL 29. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- *clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;*
- *această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.*

#### **ARTICOLUL 30. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;*
- *nu se recomandă realizarea de subsoluri la clădiri;*
- *se va evita obturarea falezei și alterarea imaginii acesteia prin construcții care depășesc înălțimea taluzului.*

#### **ARTICOLUL 31. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate (clădirile de pe faleză) cu care se află în relații de co-vizibilitate și de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente;*
- *se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;*
- *se recomandă utilizarea de soluții „transparente” care să pună în valoare relația cu elementele de cadru natural;*

- se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
  - o în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
  - o în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
  - o în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări.
- în cazul acoperirii în terasă aceasta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

### **ARTICOLUL 32. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m lățime dintr-o circulație publică;
- - construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);
- pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;
- fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;
- în cazul funcțiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

### **ARTICOLUL 33. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
- de-a lungul străzii de două fire care coboară pe platforma portuară de la Str. Remus Opreanu până la joncțiunea cu viitoarea șosea de 4 fire (care trece prin tunelul de sub Piața Ovidiu), pe partea dinspre taluz, se pot amenaja parcări acoperite cu copertine, pentru cel mult un rând de

- mașini; parcare poate căpăta o amploare mai mare în dreptul Pieței Ovidiu, în legătură și cu traseul pietonal dintre Piața Ovidiu și portul Tomis; de-a lungul viitoarei artere de 4 fire nu se vor amenaja parcări (această arteră va fi, de altfel, situată la o cotă superioară celei a platformei portuare, încă de la ieșirea din tunel, așa încât orice interferență generatoare de accidente să fie exclusă);
- echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
  - construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
    - o 1parcaj/200mp Adc (Adc<400mp)
    - o 1parcaj/100mp Adc (Adc<600mp)
    - o 1parcaj/50mp Adc (Adc<2.000mp)
    - o 1parcaj/40mp Adc (Adc>2.000mp);
  - construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
  - construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
  - construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
  - construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

#### **ARTICOLUL 34. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- în cazul unor construcții noi amplasate în zone fără echipare edilitară sau care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zonă se poate condiționa autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheții în zonele intens circulate;
- toate noile branșamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.

### **ARTICOLUL 35. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a parcelelor vizibile din spațiile publice;
- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:
  - o minim 10% din suprafața parcelei pentru clădirile echipamentelor publice;
  - o minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale;
  - o minim 20% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni culturale și de loisir;
  - o minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement;
  - o minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu funcțiuni de cazare sau alte construcții pentru turism;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20m înălțime.

### **ARTICOLUL 36. ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,20m din care un soclu opac de maxim 0,30m, partea superioară fiind transparentă;
- sunt admise de asemenea împrejmuirile de gard viu cu înălțimea maximă de 0,80m.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

### **ARTICOLUL 37. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în funcție de soluția propusă prin P.U.D. valorile P.O.T. pot varia de la o parcelă la alta în condițiile în care pe ansamblul unității teritoriale de referință este respectat P.O.T. stabilit prin prezentul P.U.Z.

### **ARTICOLUL 38. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în funcție de soluția propusă prin P.U.D. valorile C.U.T. pot varia de la o parcelă la alta în condițiile în care pe ansamblul unității teritoriale de referință este respectat C.U.T. stabilit prin prezentul P.U.Z.

**UTR PP3 - Platforma portuară vest - reglementări conform P.U.Z. Peninsula, aprobat prin HCL nr. 416/2003**

Organizarea platformei portuare a urmărit crearea unor subzone individualizate funcțional și spațial: în subzona de est va fi realizată Căpitănia portului, aici fiind permise ambarcațiunilor mari; subzona sud este destinată acostării ambarcațiunilor mici, fiind prevăzut un caracter de promenadă; subzona vest va avea un caracter predominant comercial și turistic aici fiind propuse Piața de pește, Clubul nautic, funcțiuni de cazare.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 23. UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele activități:

- amenajări, construcții și activități legate de acostarea și alimentarea ambarcațiunilor mici,
- piața de pește, club nautic, hotel,
- zone plantate.

**ARTICOLUL 24. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 25. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise:

- orice funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism, odihnă și agrement,
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, poluarea de orice fel, diminuarea vegetației,
- deversările de ape uzate în bazinul portuar,
- spălarea mașinilor pe platforma portuară, stații de spălare auto, ateliere mecanice,
- orice activități generatoare de trafic greu,
- depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane,
- clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice,
- activități de depozitare vizibile din spațiile publice sau din instituțiile publice,
- spălătorii chimice,
- construcții noi cu funcțiunea de spital,
- locuințe de orice tip,
- moteluri, campinguri.



## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 26. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- *detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate echipamentelor publice, concesiunii sau închirierii se va face pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza P.U.D.;*
- *divizarea terenului și trasarea circulațiilor vor avea în vedere asigurarea accesului liber la țărmul mării și a circulației în lungul țărmului;*
- *dimensiunea minimă a parcelelor va fi de 300mp cu front de 12m.*

### **ARTICOLUL 27. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- *reglementată prin P.U.D. cu următoarele recomandări:*
  - o *retragerea minimă de la aliniament va fi de 7m pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite;*
  - o *fac excepție unitățile comerciale și de alimentație publică care pot fi amplasate pe aliniament dacă lățimea trotuarului este de minim 5m sau sunt situate pe o alee pietonală.*

### **ARTICOLUL 28. REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;*
- *construcțiile vor fi dispuse pavilionar evitându-se formarea de fronturi continui care ar obtura vederea spre mare sau spre faleză.*
- *retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi reglementate prin P.U.D., cu următoarele recomandări:*
  - o *clădirile se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m pentru a permite plantarea de arbori și arbuști cu rol de protecție și ornamental,*
  - o *clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m.*

### **ARTICOLUL 29. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- *clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;*
- *această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.*

### **ARTICOLUL 30. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- nu se recomandă realizarea de subsoluri la clădiri;
- se va evita obturarea falezei și alterarea imaginii acestora prin construcții care depășesc înălțimea taluzului;
- vor fi respectate următoarele înălțimi pentru tipurile de funcțiuni admise:
  - o piața de pește – P,
  - o clubul nautic – P+1,
  - o hotel – P+3.

### **ARTICOLUL 31. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate (clădirile de pe faleză) cu care se află în relații de co-vizibilitate și de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se recomandă utilizarea de soluții „transparente” care să pună în valoare relația cu elementele de cadru natural;
- se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
  - o în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
  - o în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
  - o în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări.
- în cazul acoperirii în terasă aceasta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor;
- pentru funcțiunile admise se fac următoarele recomandări:
  - o piața de pește va fi o construcție de tip șopron, din materiale tradiționale (lemn și învelitoare din stuf) sau moderne; va fi amplasată cu latura lungă paralelă cu marginea platformei la care vor acosta bărcile;
  - o hotelul va fi organizat pe simplu tract (maxim 15m lățime) cu orientarea camerelor spre sud.

### **ARTICOLUL 32. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- *parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m lățime dintr-o circulație publică;*
- *- construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);*
- *pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;*
- *fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;*
- *în cazul funcțiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.*

### **ARTICOLUL 33. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- *se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;*
- *în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;*
- *de-a lungul străzii de două fire care coboară pe platforma portuară de la Str. Remus Opreanu până la joncțiunea cu viitoarea șosea de 4 fire (care trece prin tunelul de sub Piața Ovidiu), pe partea dinspre taluz, se pot amenaja parcaji acoperite cu copertine, pentru cel mult un rând de mașini; parcare poate căpăta o amploare mai mare în dreptul Pieței Ovidiu, în legătură și cu traseul pietonal dintre Piața Ovidiu și portul Tomis; de-a lungul viitoarei artere de 4 fire nu se vor amenaja parcaji (această arteră va fi, de altfel, situată la o cotă superioară celei a platformei portuare, încă de la ieșirea din tunel, așa încât orice interferență generatoare de accidente să fie exclusă);*
- *echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;*
- *construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:*
  - o *1parcaj/200mp Adc (Adc<400mp)*
  - o *1parcaj/100mp Adc (Adc<600mp)*
  - o *1parcaj/50mp Adc (Adc<2.000mp)*
  - o *1parcaj/40mp Adc (Adc>2.000mp);*
- *construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);*

- construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
- construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
- construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

#### **ARTICOLUL 34. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- în cazul unor construcții noi amplasate în zone fără echipare edilitară sau care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zonă se poate condiționa autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheții în zonele intens circulate;
- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice;
- vor fi prevăzute borne pentru servirea ambarcațiunilor cu apă, electricitate, telefonie și televiziune, fiecare bornă servind 4 ambarcațiuni.

#### **ARTICOLUL 35. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a parcelelor vizibile din spațiile publice;
- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:
  - o minim 10% din suprafața parcelei pentru clădirile echipamentelor publice;
  - o minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale;
  - o minim 20% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni culturale și de loisir;
  - o minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement;
  - o minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu funcțiuni de cazare sau alte construcții pentru turism;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înnierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100mp;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20m înălțime.

#### **ARTICOLUL 36. ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor avea înălțimea de maxim 1,20m din care un soclu opac de maxim 0,30m, partea superioară fiind transparentă;
- sunt admise de asemenea împrejuririle de gard viu cu înălțimea maximă de 0,80m.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 37. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în funcție de soluția propusă prin P.U.D. valorile P.O.T. pot varia de la o parcelă la alta în condițiile în care pe ansamblul unității teritoriale de referință este respectat P.O.T. stabilit prin prezentul P.U.Z.

#### **ARTICOLUL 38. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în funcție de soluția propusă prin P.U.D. valorile C.U.T. pot varia de la o parcelă la alta în condițiile în care pe ansamblul unității teritoriale de referință este respectat C.U.T. stabilit prin prezentul P.U.Z.

### **UTR V2 - spații verzi publice amenajate (parcuri) - reglementări conform P.U.Z. Peninsulă, aprobat prin HCL nr. 416/2003**

---

Taluzul perimetral va fi conservat și amenajat, vor fi prevăzute alei pietonale care să facă legătura dintre oraș și țărmul mării (trepte sau rampe cu panta de maxim 4%), precum și alei în lungul taluzului pe baza unor studii de amenajare peisageră a cornișei. Se va urmări completarea pietonalului de cornișă și amenajarea de belvederi de-a lungul acestuia.

Scuarurile urbane și plantațiile de aliniament vor fi prevăzute de-a lungul pietonalelor urmărindu-se crearea unor drumuri „de umbră”. Vor fi plantate cu esențe decorative, amenajate (mobilier urban, iluminat public și decorativ) și întreținute cu regularitate.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **ARTICOLUL 39. UTILIZĂRI ADMISE**

*Sunt admise următoarele activități:*

- spații plantate,
- amenajări pentru odihnă, joc și sport,
- circulații pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate,
- amenajări cuprinzând elemente de mobilier urban și iluminat public și decorativ, jocuri de apă,
- activități specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi (plantare, cosire, tundere, întreținere copaci, curățenie, reparații).

### **ARTICOLUL 40. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată de cel mult 60mp;
- sunt admise amenajările pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze zonele plantate;
- sunt admise activitățile de comerț ambulant în zonele desemnate de către administrația spațiilor verzi cu condiția ca aceste activități să nu incomodeze activitățile de promenadă, odihnă și jocuri pentru copii și să nu afecteze spațiile plantate.

### **ARTICOLUL 41. UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafeței înverzite;
- se interzice tăierea arborilor sau a crengilor lor fără autorizația autorității locale abilitate (administrația spațiilor verzi);
- se interzice camparea și realizarea focului pe teritoriul spațiilor verzi publice;
- se interzic orice alte activități care ar putea avea efecte dăunătoare asupra vegetației.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

### **ARTICOLUL 42. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- detaliile de organizare, stabilirea circulațiilor pietonale, a tipurilor de plantații, a elementelor de mobilier urban, stabilirea zonelor din domeniul public ce vor fi divizate în parcele destinate dotărilor specifice, concesionării sau închirierii se va face pe baza unui P.U.D. aprobat conform legii; se recomandă organizarea unui concurs de urbanism care să stea la baza P.U.D. pentru amenajarea peisageră a taluzului;

### **ARTICOLUL 43. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- reglementată prin P.U.D.

#### **ARTICOLUL 44. REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- *regimul de construire va fi izolat.*
- *retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru funcțiunile admise vor fi stabilite prin P.U.D.;*
- *stabilirea suprafeței construibile va ține seama de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.*

#### **ARTICOLUL 45. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- *clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari;*
- *această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfășoară activități ce necesită lumină naturală, dacă studiul geotehnic nu prevede distanțe mai mari.*

#### **ARTICOLUL 46. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- *regimul de înălțime va fi de un nivel (P) – maxim 3,5m la cornișă.*

#### **ARTICOLUL 47. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- *aspectul clădirilor va ține seama de caracterul peisager al zonei și de relația specială cu elementele majore de cadru natural – faleza și marea – și, acolo unde este cazul de arhitectura clădirilor cu care se află în relații de co-vizibilitate și de exigențele create de o distanță mai mică de 100m față de monumentele existente;*
- *se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;*
- *în intervențiile în zona taluzului înverzit se recomandă utilizarea de soluții care să afecteze cât mai puțin conformația naturală a terenului și imaginea de ansamblu (construcții terasate în trepte, semi-îngropate etc.) și să valorifice relația cu elementele de cadru natural;*
- *se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;*
- *este interzisă folosirea imitațiilor de materiale (piatra falsă, cărămida falsă, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță etc.) și a materialelor de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);*
- *anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;*
- *în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:*
  - o *în cazul trotuarelor / aleilor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),*

- în cazul trotuarelor / aleilor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

#### **ARTICOLUL 48. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- prin P.U.D. vor fi prevăzute alei de minim 3m lățime pentru accesul autovehiculelor de întreținere conform necesităților fiecărei zone în parte;
- nu se admite accesul altor autovehicule în afara celor de întreținere, pentru stingerea incendiilor și prim-ajutor;
- accesul bicicliștilor și rolerilor poate fi restricționat la anumite zone conform P.U.D. și deciziei administrației spațiilor verzi; unde este posibil vor fi prevăzute piste separate de aleile pietonale; prin P.U.D. pot fi prevăzute zone cu amenajări specifice (rampe, trambuline etc.);
- vor fi prevăzute posibilități de acces pentru persoanele handicapate;
- vor fi prevăzute legături pietonale spre țarm după cum urmează:
  - în cadrul cornișei de nord-est în dreptul capetelor străzilor Ferdinand, Negru Vodă, Aristide Karatzali, Calatis, Piața Ovidiu, Marcus Aurelius, Revoluția din 22 Decembrie, Remus Opreanu,
  - în cadrul cornișei de sud-est în zona scuarurilor deja amenajate, lângă statuia lui Anghel Saligny,
  - în cadrul cornișei de sud-vest din terasele Edificiului Roman, în dreptul capătului străzii Piața Ovidiu și din bd-ul Marinarilor.

#### **ARTICOLUL 49. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- nu se admite realizarea de parcaje în zonele verzi publice.

#### **ARTICOLUL 50. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile realizate vor fi obligatoriu racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică;
- vor fi asigurate iluminatul public, puncte de apă potabilă (țâșnitori, fântâni etc.), posturi de telefon publice (dispuse perimetral sau în interiorul zonelor verzi amenajate conform P.U.D.) și racordurile necesare pentru stropirea spațiilor verzi;
- toate noile branșamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat.

#### **ARTICOLUL 51. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se admite un procent de mineralizare de maxim 10%.

#### **ARTICOLUL 52. ÎMPREJMUIRI**

- acolo unde vor exista garduri acestea vor avea înălțimea de maxim 1,20m din care un soclu opac de maxim 0,30m, partea superioară fiind transparentă; acestea pot fi dublate de garduri vii,
- sunt admise de asemenea împrejmuirile de gard viu cu înălțimea maximă de 0,80m.



### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 53. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale și ținând cont de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

#### **ARTICOLUL 54. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- construcțiile utilitare admise vor fi dimensionate conform normelor legale și ținând  
- cont de suprafețele maxime menționate la Articolul 2.

## **2.4 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

### **Concluzii ale studiului topografic**

Ridicarea topografică a fost realizată pe zona reglementată prin P.U.D., în suprafață totală de 13248 mp. Terenul reglementat este caracterizat de o **diferență de nivel care variază între 1,5 și 2,5 metri**, cu descendență de la vest la est (Figura 3).

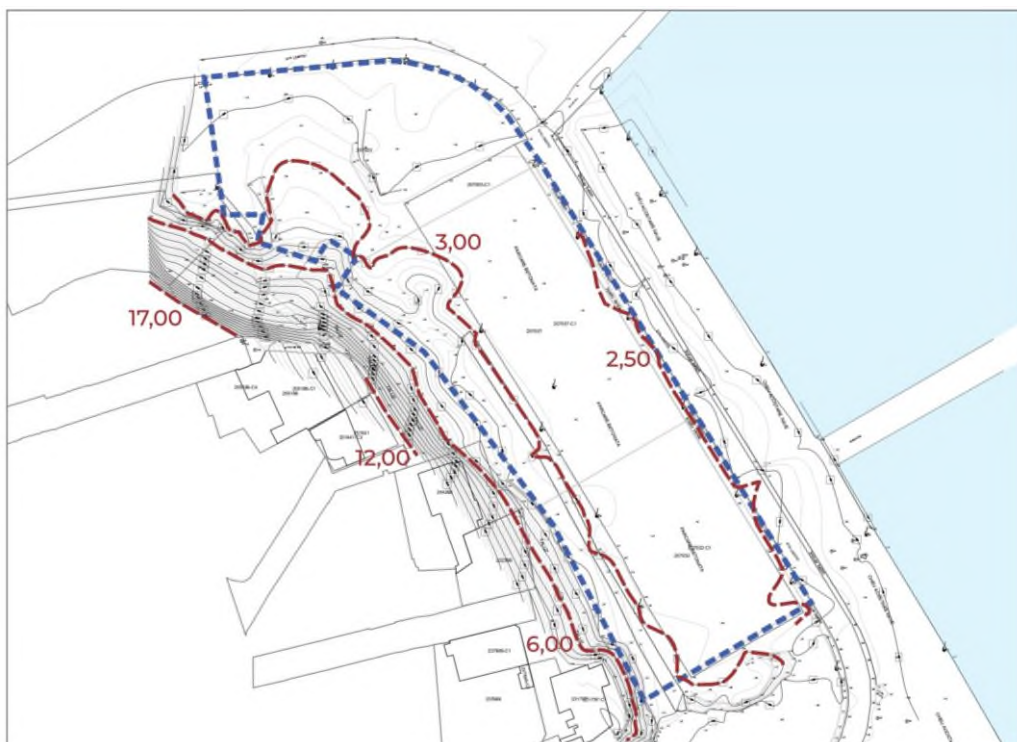


Figura 3. Diferențele de nivel identificate la nivelul zonei reglementate

În vecinătatea de vest a zonei reglementate se află un taluz care separă zona studiată de centrul istoric al municipiului Constanța, din punct de vedere spațial. Acesta este caracterizat de o diferență de nivel care variază între 1,5 și 12,5 metri.

**A fost obținut Procesul Verbal de Recepție din partea O.C.P.I. cu nr. 1202/2023.**

### Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere morfologic, municipiul Constanța este situat pe Podișul Dobrogei de sud, subunitatea Podișul Topraisar – zona teraselor de abraziune marină.

Au fost realizate trei foraje tehnice (Figura 4):

- un foraj în partea de sud – F1 (3,6 m)
- un foraj în partea de nord – F2 (8 m)
- un foraj în partea de mijloc – F3 (6m)



*Figura 4. Foraje executate în zona reglementată, în cadrul studiului geotehnic.*

Din punct de vedere geotehnic, pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a fundațiilor existente se încadrează la teren dificil-mediu de fundare, conform NP 074 - 2022, anexa A, tabel A1.2. – A1.3.

Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se încadrează în interiorul izoniliei de gradul 7<sub>1</sub> pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 de ani (minimum).

### FORAJ 1

COTA ABSOLUTA RELATIVĂ	ADANCIMEA	GROSIMEA	COLOANA LITOLOGICA	NH Apa subterana	DESCRIEREA STRATULUI
m	m	m	-	m	-
1	2	3	4	5	6
	0.90	0.90			Nisip mijlociu, galbui cenusiu, indesare medie, umed
	1.80	0.90		1.00	Nisip fin-mijlociu, cenusiu umed, saturat, indesare medie
	2.30	0.50			Nisip fin saturat
					Nisip praos fin saturat
	3.30	1.00			
	3.60	0.30			Bolovani si fragmente de calcar cu nisip saturat

### FORAJ 2

COTA ABSOLUTA RELATIVĂ	ADANCIMEA	GROSIMEA	COLOANA LITOLOGICA	NH Apa subterana	DESCRIEREA STRATULUI
m	m	m	-	m	-
1	2	3	4	5	6
	1.00	1.00			Umplutura din nisip cu fragmente de materile de constructii, bolovani si sol vegetal
				1.40	
					Argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta-moale
	2.80	1.80			
	3.30	0.50			Bolovani si fragmente de calcar cu nisip saturat
					Nisip fin-mijlociu, cenusiu,saturat, cu fragmente de calcar
6.00	2.70				

### FORAJ 3

COTA ABSOLUTA RELATIVĂ	ADANCIMEA	GROSIMEA	COLOANA LITOLOGICA	NH Apa subterana	DESCRIEREA STRATULUI
m	m	m	-	m	-
1	2	3	4	5	6
	1.20	1.20			Umplutura din nisip cu fragmente de materile de constructii, bolovani si sol vegetal
				1.30	
	1.80	0.60			Argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta
	6.00	2.70			Nisip fin-mijlociu, cenusiu umed, saturat, indesare medie

Figura 5. Stratificația interceptată de lucrările geotehnice

Amplasamentul prezintă un **relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de instabilitate.**

**Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de cca. 1.00 - 1.40 m față de CTN.**

**Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat-major.**

În partea de vest, **terenul este limitat de o faleză cu panta abruptă, amenajată antropic, relativ stabilă, în condițiile actuale.**

### 3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1 Suprafața terenului studiat, limite și vecinătăți

**Zona reglementată** corespunde terenurilor identificate prin numerele cadastrale **207003, 207032 și 207037**, având o suprafață de **13248 mp**:

- terenul identificat prin numărul cadastral 207003 cu suprafața de 4224 mp;
- terenul identificat prin numărul cadastral 207032 cu suprafața de 3651 mp;
- terenul identificat prin numărul cadastral 246957 cu suprafața de 5373 mp;

Terenul identificat prin numărul cadastral 207032 are o formă regulată, dreptunghică. Terenurile identificate prin numerele cadastrale 207037 și 20703 au forme neregulate. Vecinătățile zonei care a generat P.U.D. sunt:

- la nord: Strada Lebedei (teren identificat prin N.C. 228796 – domeniu public al Municipiului Constanța);
- la est: Strada Lebedei (terenurile identificate prin N.C. 228796 și N.C. 234782 – domeniu public al Municipiului Constanța);
- la sud: teren identificat prin N.C. 207050 – teren aflat în litigiu, acoperit cu vegetație ruderală, fără valoare peisagistică;
- la vest: teren neintabulat în baza de date Eterra3 a O.C.P.I., liber de construcții, ocupat cu vegetație ruderală, fără valoare peisagistică.

#### 3.2 Elemente ale cadrului natural

În județul Constanța predomină **relieful** de podiș cu altitudine redusă, cu valori sub 200m. Doar spre nordul județului altitudinea atinge 250m. Podișul Casimcea ocupă partea de nord a județului, iar în partea de sud se întinde Podișul Dobrogei de Sud care se aseamănă cu o câmpie înaltă, având un aspect calcaros. Litoralul Mării Negre este format la nord din cordoane de nisip, care separă lacurile de mare, iar în partea sudică se remarcă o faleză abruptă formată din calcare și loess cu înălțimi de 15-30m.

Municipiul Constanța aparține din punct de vedere **geologic** părții dobrogene a platformei Moesice, situată la Sud de falia Ovidiu – Capidava, în platforma Sud – Dobrogeana. Caracteristica acestei zone o constituie prezența unui fundament cristalin în adâncime, acoperit de o serie sedimentară groasă din care în suprafață sunt identificate depozitele cu vârsta sarmantian și cuaternar.

Din punctul de vedere al **climei**, în zona litorală temperaturile de iarnă coboară uneori sub 0°C. Minima absolută a fost înregistrată în 1942, când temperatura a ajuns la -25,2°C. Temperatura maximă absolută este de 36°C. Temperatura medie anuală este de 11°C.

Precipitațiile sunt în cantități reduse și prezintă variații anuale cuprinse între 377,8 mm (Mangalia) și 469,7 mm (Oltina), Dobrogea de Sud situându-se, astfel, printre regiunile cu cele mai mici valori de precipitații de pe teritoriul țării.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,70m.

În ceea ce privește **flora** județului Constanța, în această regiune s-au dezvoltat specii de plante care s-au adaptat condițiilor climatice de umiditate redusă, caracteristice vegetației de stepă (elemente floristice est-europene și specii mediteraneene și balcanice) și celei de nisipuri (zona îngustă de-a lungul litoralului Mării Negre).

Specificul **faunei** este determinat de condițiile naturale ale județului - în zona litoralului întâlnindu-se diferite specii de reptile și mai multe specii de pescăruși. Printre animalele care trăiesc pe teritoriul județului se numără iepurii, dihorii, lupii, vulpile etc.

Folosința actuală a terenurilor identificate prin numerele cadastrale 207003, 207037 și 207032 este de curți – construcții. Fiecare dintre aceste terenuri este ocupat parțial de construcția platformei betonate pentru parcare, astfel:

- Terenul cu numărul cadastral 207003 are o suprafață totală de 4224 mp, din care 321 mp sunt ocupați de platforma betonată;
- Terenul cu numărul cadastral 207037 are o suprafață totală de 5373 mp, din care 3379 mp sunt ocupați de platforma betonată;
- Terenul cu numărul cadastral 207003 are o suprafață totală de 3651 mp, din care 2595 mp sunt ocupați de platforma betonată.

Din punctul de vedere al **patrimoniului natural protejat**, zona studiată nu se suprapune cu nicio arie protejată, dar se află în imediata proximitate a sitului Natura 2000 ROSPA0076 „Marea Neagră” – la aproximativ 30 de metri (Figura 6).



Figura 6. Poziționarea zonei de studiu P.U.D. față de situl Natura 2000 ROSPA 0076 „Marea Neagră”.

Analizând sistemul de spații verzi al Municipiului Constanța, se remarcă faptul că spațiile plantate de tip scuar verde, grădină urbană, parc urban sunt prezente în marea majoritate în partea de est a orașului, pe o axă dispusă pe direcția nord-sud (Figura 7).

Pentru că nu există raze normate pentru spațiile verzi, au fost luate în considerare următoarele raze de deservire:

- 500 m – pentru spațiile verzi de tip grădină urbană
- 1000 m – pentru spațiile verzi de tip parc urban (Parcul Tăbăcăriei)

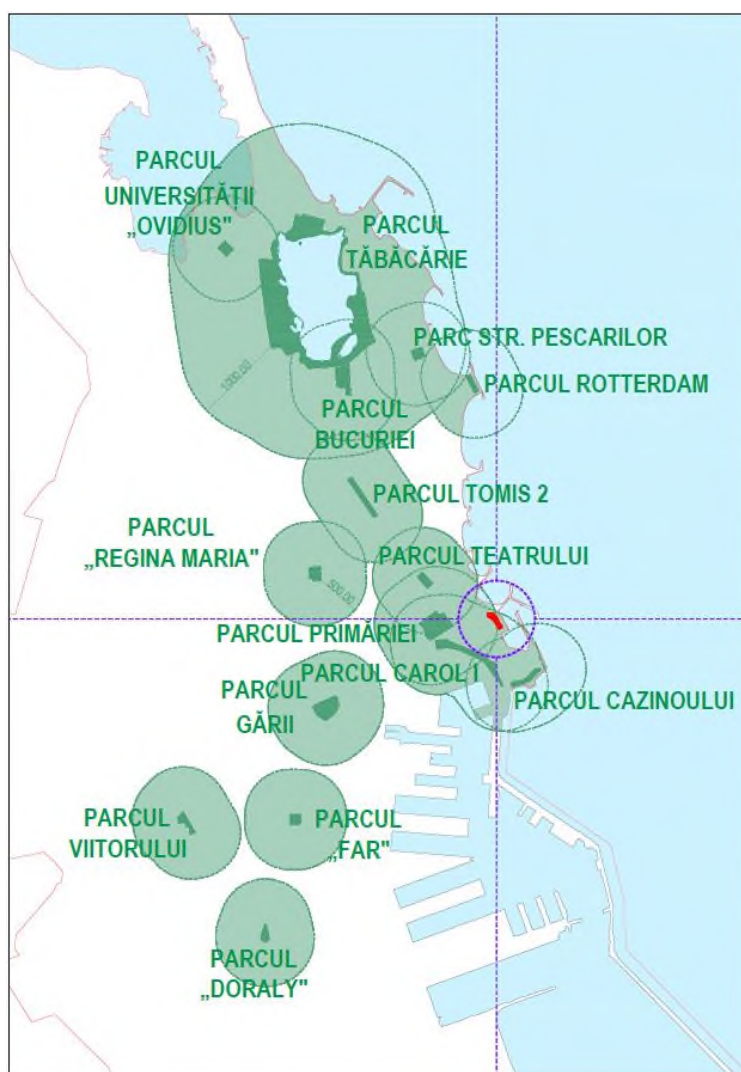


Figura 7. Localizarea zonei de studiu P.U.D. în raport cu spațiile verzi publice din Municipiul Constanța.

Zona de studiu se situează într-o arie privilegiată din punctul de vedere al zonei deservite de spațiile verzi, fiind localizată în aria de deservire a două spații verzi de tip grădină urbană, respectiv Parcul Primăriei și Parcul Carol I, luând în considerare o zonă de deservire cu raza de 500 de metri de la limita spațiului verde.

### 3.3 Caracterul zonei, aspecte arhitectural-urbanistice

În ceea ce privește patrimoniul construit, zona de studiu se află în imediata proximitate a zonei construite protejate ZR1 – Zona Peninsulară. Aceasta este situată la o distanță care variază între 2 metri și 32 de metri de zona reglementată prin P.U.D.

Monumentul cel mai apropiat de zona de studiu, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, este Vila Suțu (1899), identificat prin codul CT-II-m-A-02863. De asemenea, un alt monument aflat în imediata vecinătate a zonei de studiu și vizibil din zona de studiu este Biserica Armenească „Sfânta Maria” (1880), identificată prin codul CT-II-m-A-02794, conform Listei Monumentelor Istorice 2015.



Figura 8. Perspectivă ascendentă, din zona care a generat P.U.D., către Biserica Armenească „Sfânta Maria” (stânga) și Vila Suțu (dreapta) – septembrie 2022.

Vila Suțu a fost construită în anul 1899, după planurile arhitectului Grigore Cerchez. Construcția a fost realizată pe taluzul mării (Figura 9), în stil maur. „Accesul la această clădire era asigurat de strada Mărei (astăzi Krikor Zambaccian). Față de proiectul inițial, Cerchez a mai făcut câteva modificări (de exemplu – a renunțat la o a doua scară care coboară la nivelul inferior și a mai adăugat și camerele servitorilor spre sud). (...) în perioada 1950 – 1955 au avut loc unele intervenții la clădire, când a fost desființat și sacnasiul de la etajul I – partea dinspre nord (sacnasiul era un fel de bowindow de lemn scos în afara clădirii)”<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Cornescu, R. - „Vila în terase Șuțu, stil maur”, disponibil la: <https://www.sothebysrealty.ro/property/vila-in-terase-sutu-stil-maur>. Accesat la 21.07.2023.



*Figura 9. Perspectivă asupra zonei care a generat P.U.D. – se remarcă poziționarea promontoriului/taluzului pe care se află Vila Suțu și Biserica Armenească la malul mării. Sursa: <https://oradea-nagyvarad-grosswardein.ro/page/25/>. Accesat la 21.07.2023.*



*Figura 10. Perspectivă asupra zonei care a generat P.U.D. (aprilie 2023)*



### 3.4 Circulația

Zona de studiu P.U.D. se află într-o zonă accesibilă în ceea ce privește circulația rutieră, având în vedere tangența sa la strada Lebedei. Conform secțiunii transversale prin zona de studiu, locurile de parcare sunt dispuse pe 5 rânduri, de la vest la est: patru rânduri de locuri de parcare dispuse perpendicular pe calea de circulație și un rând de locuri de parcare dispuse paralel cu calea de circulație. Profilul străzii Lebedei măsoară aproximativ 10,35 metri, fiind alcătuit din suprafață carosabilă cu o lățime de aproximativ 7 metri și trotuat de o parte și de cealaltă a străzii, cu lățimea care variază între 1,5 și 1,75 metri (Figura 11).

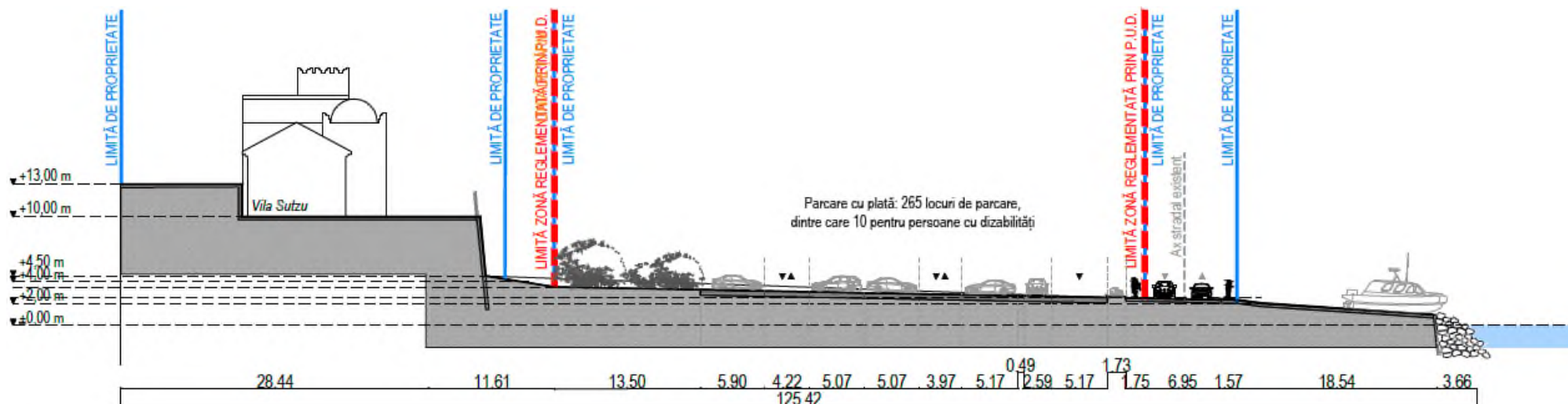


Figura 11. Profil stradal – strada Lebedei + spații adiacente

### 3.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile ce corespund zonei reglementate prin P.U.D. sunt situate în intravilan și sunt în prezent în litigiu. Conform Planului Urbanistic Zonal Peninsula, aprobat prin H.C.L. nr. 416/2003, zona reglementată se încadrează parțial în U.T.R. PJ2, U.T.R. PP3 și U.T.R. V2, iar parțial este cupată de spațiul rezervat pentru realizarea unei artere de circulație majoră. În prezent, terenurile sunt ocupate parțial de parcare amenajată, de trotuarul străzii Lebedei și un spațiu verde adiacent și de terenuri virane ocupate cu vegetație ruderală fără valoare peisagistică.

BILANȚ SITUAȚIE EXISTENTĂ			
U.T.R. (cf. P.U.Z.)	Utilizare teren	mp	%
PJ2	parcare	288,4	2,18%
	teren viran	2661,9	20,09%
	circulație carosabilă	20,6	0,16%
	circulație pietonală	4	0,03%
	spațiu verde	3,5	0,03%
PP3	parcare	4777,7	36,06%
	circulație carosabilă	22,7	0,17%
	circulație pietonală	260,7	1,97%
	spațiu verde	254,6	1,92%
V2	teren viran	1742,7	13,15%
Spațiu rezervat arteră de circulație propusă prin P.U.Z.	parcare	1047,2	7,91%
	teren viran	2164	16,33%
<b>TOTAL</b>		<b>13248</b>	<b>100,00%</b>

Zona reglementată prin PUD are următoarele vecinătăți:

- la nord și la est – Strada Lebedei;
- la sud – terenul identificat prin numărul cadastral 207050, aflat în prezent în litigiu;
- la vest – terenul identificat prin numărul cadastral 248993 (ocupat în prezent cu un spațiu de joacă pentru copii amenajat în cursul anului 2022) și alte terenuri neintabulate, ocupate cu vegetație, localizate de la cornișa care delimitează centrul vechi, până la zona studiată.

În imediata proximitate a zonei de studiu se regăsesc următoarele tipuri de funcțiuni:

- spații pentru agrement și loisir – spațiile de joacă pentru copii din nord și zona de faleză din sud
- plaja, în partea de nord-est a zonei de studiu
- spațiile pentru acostare a bărcilor în partea de est (separate de spațiul public prin împrejmuire) – accesul este restricționat
- spații comerciale, de servicii, cultură, edificii de cult, locuințe individuale și locuințe colective aflate în centrul vechi, în vecinătatea de vest a zonei de studiu;

- spații verzi aflate în partea de vest a zonei de studiu;
- terenurile lipsite de funcțiuni/ terenuri virane aflate în partea de sud și în partea de nord a zonei de studiu.

Din punct de vedere morfologic, au fost identificate două tipuri de țesuturi urbane în ceea ce privește densitatea fondului construit: țesut urban cu densitate mare de construire (specific zonei istorice protejate), și țesut urban cu densitate foarte mică de construire (specific zonei portului).

În proximitatea zonei de studiu au fost identificate următoarele repere:

- reper de siluetă și de masă – Vila Sutzu din vestul zonei de studiu;
- reper de siluetă și funcțional – Biserica armenească „Sfânta Maria”;
- repere funcționale – plaja Modern, portul Tomis.

### 3.6 Echipare edilitară

Conform informațiilor primite de la Primăria Municipiului Constanța, în zona de studiu există doar rețea de canalizare. Zona reglementată prin P.U.D. este traversată de o conductă de canalizare pe direcția est-vest (Figura 12). Infrastructura pentru celelalte tipuri de rețele este prezentă în proximitatea zonei reglementate, în partea de vest.

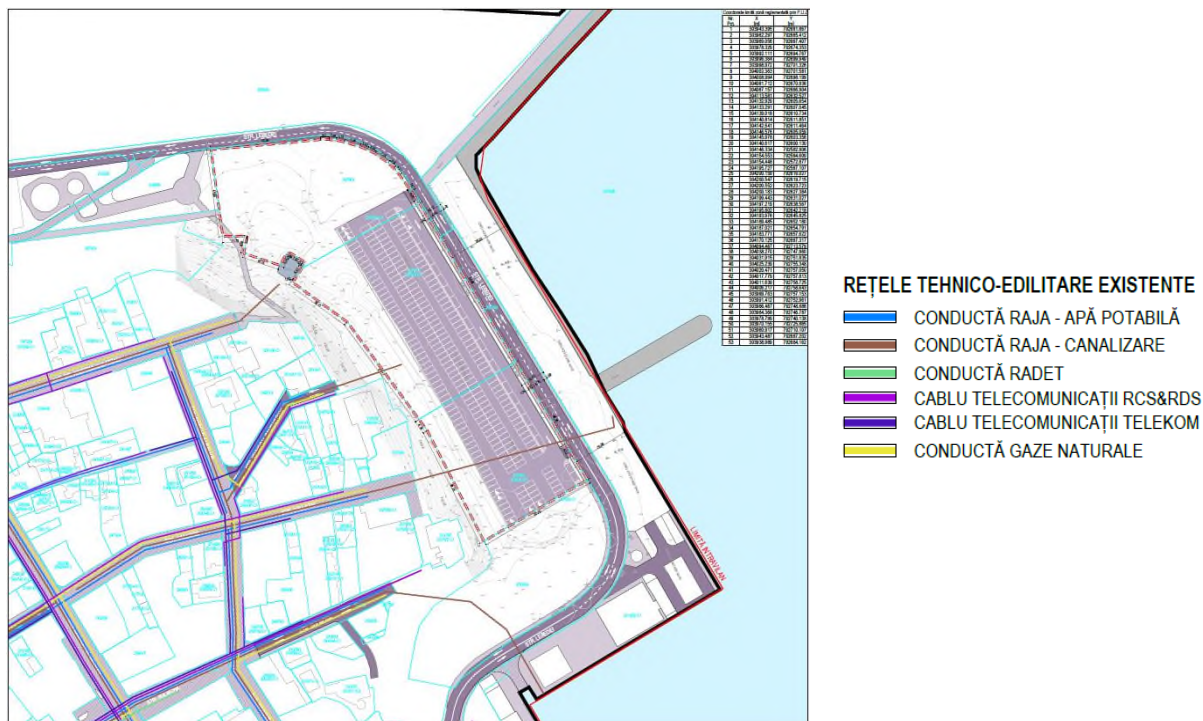


Figura 12. Rețelele tehnico-edilitare existente în zona de studiu.

## 2.1 Probleme de mediu

În zona de studiu nu au fost identificate probleme majore de mediu. Localizarea sa în imediata proximitate a numeroase obiective cu importanță la nivel municipal și totodată la tangența la strada Lebedei determină poluarea cu noxe, cu praf și fonică generate de traficul din proximitate.

## 2.2 Opțiuni ale populației

Ulterior procedurii de consultare a publicului, efectuată conform *Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, documentația va putea fi modificată ținând cont de eventualele sesizări primite din partea publicului.

## 3.7 Oportunități și disfuncționalități

La nivelul zonei de studiu au fost identificate următoarele oportunități și disfuncționalități:

### OPORTUNITĂȚI

- **Accesibilitatea** datorată tangenței la strada Lebedei și celor două accesuri amenajate pe teren;
- **Legătura directă cu centrul vechi** prin scările din beton și cele temporare existente în capătul de est al străzii dr. Karatzali;
- Existența locurilor de **parcare din proximitatea** de sud a zonei de studiu (care deservește zona comercială a portului) - **alternativă** în eventualitatea desființării locurilor de parcare existente în zona studiată;
- **Perspectivă descendentă** de ansamblu din zona istorică spre zona de studiu, **favorabilă** datorită în primul rând portului, plajei și mării localizate în plan secund + **perspectivă ascendentă favorabilă** din zona de studiu către Vila Sutz;
- **Spațiul verde** situat între zona de studiu și zona istorică, ocupat cu vegetație de înălțime medie și mare (arbuști și arbori);
- **Patrimoniul natural și patrimoniul construit valoros** din proximitatea zonei de studiu;
- **Existența spațiilor pentru agrement și loisir în vecinătate**, inclusiv a locurilor de joacă pentru copii, care vor putea fi relaționate cu activitățile ce se vor propune în zona de studiu;
- **Amenajările realizate recent în proximitatea zonei de studiu** - denotă interes pentru dezvoltarea zonei;

- **Amenajarea adecvată a spațiilor verzi** din proximitate și, implicit, creșterea atractivității și a numărului de vizitatori în zonă;

## **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- **Accesibilitate foarte scăzută pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cele cu cărucioare pentru copii** din zona superioară (centrul vechi) către zona de studiu;
- **Terenurile virane** din zona de studiu și din proximitate, ocupate de vegetație ruderală, fără valoare peisagistică;
- **Parcarea autovehiculelor pe trotuarul** de pe strada Lebedei în detrimentul staționării în parcarea cu plată existentă în zona studiată;
- **Lipsa infrastructurii velo** în proximitatea zonei de studiu;
- Locurile de parcare existente, destinate persoanelor cu dizabilități - **dimensiuni neconforme**, raportat la normativele în vigoare;
- **Vânturile puternice** care pot aduce nisip și apă în timpul sezonului rece, **scăzând, astfel, atractivitatea** pentru activitățile de loisir din zonă;
- **Localizarea terenului într-o zonă dificilă (/sensibilă)** din cauza proximității față de elemente naturale sau construite valoroase;
- **Trotuare subdimensionate** pe arterele de circulație unde nu este instituit regim de circulație ocazional-carosabil;
- **Statutul juridic al terenurilor** care au generat documentația P.U.D. (proprietate a persoanelor fizice, juridice și a municipiului Constanța - cu sarcini) - **imposibilitate de realizare a propunerilor până la exproprierea și alipirea terenurilor**;

## 4 REGLEMENTĂRI

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema program

Investiția presupune amenajarea unei zone de loisir, prin organizarea și stabilirea circulațiilor pietonale și carosabile, a spațiilor plantate, a elementelor de mobilier urban și pentru stabilirea zonelor de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni.

Au fost întocmite **trei variante** de reglementare urbanistică, care diferă, în primul rând, în ceea ce privește conformarea construcțiilor propuse.

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin documentația P.U.D. se propune realizarea unei/unor zone de alimentație publică (în completarea unităților de alimentație existente în prezent în vecinătatea de sud a zonei reglementate), menținerea parțială a parcerii existente, realizarea unei zone de spații verzi amenajate, destinate loisirului, amenajarea unei piațete urbane publice și a unor masive/aliniamente de arbori/arbuști luând în considerare și chiar evidențiind obiectivele de patrimoniu construit din imediata proximitate.

**Varianta 1:** Se propun 3 pavilioane de alimentație publică de formă rectangulară în zona de nord și unul în partea de sud a zonei reglementate prin P.U.D. Fiecare pavilion ocupă o suprafață de 425 de mp și va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului și, implicit al coeficientului de utilizare a terenului. Toate cele patru pavilioane vor fi retrase cu 7 metri de la aliniament și vor fi aliniate conform alinierii obligatorii reprezentate în planul de reglementări urbanistice.

**Varianta 2:** Se propun 4 pavilioane de formă rectangulară în zonele de nord și nord-vest ale zonei reglementate prin P.U.D. – cele două din partea de nord ocupă fiecare câte o suprafață de 425 de mp, iar următoarele două, din partea de nord-vest, ocupă fiecare câte 350 de mp. Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului și, implicit al coeficientului de utilizare a terenului. Toate cele patru pavilioane vor fi retrase cu 7 metri de la aliniament și vor fi aliniate conform alinierii obligatorii reprezentate în planul de reglementări urbanistice

**Varianta 3:** Se propun 4 pavilioane în zona de nord-vest a zonei reglementate prin P.U.D. – spațiile închise vor avea formă rectangulară, iar terasele adiacente vor avea forme organice. Astfel, se propun 3 pavilioane al căror spațiu închis are suprafața de aproximativ 150 mp și unul al cărui spațiu închis are suprafața de aproximativ 100 mp. Suprafețele totale ale pavilioanelor, luând în considerare și zona de terasă (care în sezonul rece poate fi închisă cu panouri de sticlă glisante, pe toată suprafața sau parțial) sunt enumerate în continuare de la vest către est: aprox. 285 mp, aprox. 505 mp (inclusiv suprafața de 25 mp de spațiu verde încorporată în terasă), aprox. 465 mp (inclusiv suprafața de 24 mp de spațiu verde încorporată în terasă), aprox. 412 mp (inclusiv suprafața de 17 mp de spațiu verde încorporată în terasă). Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului și, implicit al coeficientului de utilizare a terenului.

#### 4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

**Varianta 1:** Se propun 4 pavilioane cu funcțiuni de alimentație publică, cu suprafața de aproximativ 425 mp, care vor fi formate dintr-o zonă închisă acoperită, în care se vor amplasa spațiile dedicate bucătăriei, grupurile sanitare și spațiile administrative, și o terasă ce va adăposti mesele și barul.

**Varianta 2:** Se propun 4 pavilioane cu funcțiuni de alimentație publică:

2 pavilioane a câte 425 de mp și 2 pavilioane a câte 350 de mp, care vor fi formate dintr-o zonă închisă acoperită, în care se vor amplasa spațiile dedicate bucătăriei, grupurile sanitare și spațiile administrative, și o terasă ce va adăposti mesele și barul.

**Varianta 3:** Se propun 4 pavilioane cu funcțiuni de alimentație publică:

Se propun 4 pavilioane în zona de nord-vest a zonei reglementate prin P.U.D. – în spațiile închise se vor amplasa spațiile dedicate bucătăriei, grupurile sanitare și spațiile administrative. Acestea vor avea formă rectangulară. Terasese vor adăposti mesele și barul și vor avea forme organice. Astfel, se propun 3 pavilioane al căror spațiu închis are suprafața de aproximativ 150 mp și unul al cărui spațiu închis are suprafața de aproximativ 100 mp. Suprafețele totale ale pavilioanelor, luând în considerare și zona de terasă (care în sezonul rece poate fi închisă cu panouri de sticlă glisante, pe toată suprafața sau parțial) sunt enumerate în continuare de la vest către est: aprox. 285 mp, aprox. 505 mp (inclusiv suprafața de 25 mp de spațiu verde încorporată în terasă), aprox. 465 mp (inclusiv suprafața de 24 mp de spațiu verde încorporată în terasă), aprox. 412 mp (inclusiv suprafața de 17 mp de spațiu verde încorporată în terasă).

Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului și, implicit al coeficientului de utilizare a terenului.

#### 4.4 Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi

**Varianta 1:** Pavilioanele propuse vor avea formă dreptunghiulară în plan. Trei dintre acestea vor fi dispuse în partea de nord, iar unul în partea de sud a zonei reglementate. În zona posterioară a celor trei pavilioane din nord, se propune realizarea unei parcări adiacente zonei de alimentație publică. În spațiul din dreptul zonei Sutz, inclus în zona reglementată prin P.U.D., se propune o piațetă urbană betonată și un spațiu verde plantat doar cu vegetație acoperitoare de sol sau cu vegetație de înălțime mică (sub 0,5 metri), pentru asigurarea perspectivei către Vila Sutz din zona de promenadă situată în estul zonei reglementate. În cadrul piațetei urbane se propune amplasarea unui element simbol de tip statuie/instalație artistică ce va avea rol de reper la nivel local. În părțile de nord și de sud ale piațetei, se propune plantarea de vegetație de înălțime medie (arbuști/subarbuști cu înălțimea de maximum 2,5 metri), pentru direcționarea perspectivei către monumentul istoric, dar totodată fără a obtura perspectiva din zona de promenadă. Această zonă va fi traversată de traseul principal de circulație pietonală din zona de studiu, care traversează pe diagonală, pe direcția sud-vest – nord-est, zona piațetei urbane. Se

propune marcarea acestui traseu prin amplasarea de vegetație rezistentă în sezonul rece, adiacent căii de circulație. În partea de sud se propune amplasarea unui loc de joacă pentru copii, în proximitatea pavilionului de alimentație publică.

**Varianta 2:** Pavilioanele propuse vor avea formă dreptunghiulară în plan. Acestea vor fi dispuse în partea de nord a zonei reglementate. În zona posterioară a pavilioanelor, se propune realizarea unei parcări adiacente zonei de alimentație publică. În zona adiacentă Vilei Sutzu, situată în vestul zonei reglementate prin P.U.D., se propune realizarea unei amenajări peisagistice care să contureze unghiurile de perspectivă către monumentul istoric. Astfel, se propune dispunerea de vegetație înaltă (arbuști/subarbuști cu înălțimea de maximum 2,5 metri) sub formă de aliniamente al căror punct imaginar de pornire corespunde cu fațada vilei Sutzu, și care sunt dispuse radial către zona de promenadă din partea de est a zonei reglementate. Unul dintre spațiile interstițiale va fi ocupat de o piațetă urbană care pornește din imediata proximitate a vilei Sutzu. În cadrul piațetei urbane se propune amplasarea unui element simbol de tip statuie/instalație artistică ce va avea rol de reper la nivel local.

**Varianta 3:** Spațiile închise ale pavilioanelor propuse vor avea formă rectangulară în plan (pentru mobilarea interioară adecvată), iar terasa adiacentă va avea formă organică. Acestea vor fi dispuse în partea de nord-vest a zonei reglementate. Cele patru pavilioane vor fi direcționate către o piațetă interioară în care se propun alveole de vegetație joasă sau medie (tip mix pentru pajiști și arbuști/graminee) și o zonă pentru un foișor (pentru evenimente/popas).

În spațiul dispus între pavilioanele propuse și strada Lebedei, se propune realizarea unei parcări. Se propun două pergole acoperite cu vegetație urcătoare adiacente locurilor de parcare, atât pentru asigurarea confortului termic în timpul sezonului, cât și ca element de design urban și mijloc de creștere a suprafeței plantate în zona parcării.

În zona adiacentă Vilei Sutzu, situată în vestul zonei reglementate prin P.U.D., se propune realizarea unei amenajări peisagistice care să direcționeze fluxurile de circulație pietonală și prin care să fie valorificată perspectiva către Vila Sutzu. Se propune dispunerea vegetației pe paliere de înălțime, astfel: Adiacent Vilei Sutzu, de o parte și de alta, se propun două masive dense (cu vegetație înaltă), pentru conturarea/încadrarea perspectivei către monument – marcată pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V1. Următoarele paliere sunt dispuse preponderent în semicercuri în zona de sud, al căror centru este chiar monumentul vilei Sutzu. Primul palier este compus din masive vegetale transparente, cu densitatea foliajului mai mică de 40% și este marcat pe plan cu simbolul V2. Următorul palier este alcătuit fie din arbuști, fie din graminee/ierburi ornamentale, cu înălțimea maximă de 3,5 metri și este marcat pe plan cu simbolul V3. Adiacent piațetei urbane se propune o zonă de vegetație joasă (marcată cu simbolul V4 pe planul de reglementări urbanistice), tip mix de plante perene/mix pentru pajiști pentru marcarea zonei centrale a amenajării. Ultimul palier este reprezentat de gazon și este marcat pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V5.

Se propune ierarhizarea circulației pietonale, astfel: o circulație principală, care traversează zonele-cheie ale amenajării, respectiv piațeta urbană adiacentă vilei Sutzu și spațiul interstițial adiacent pavilioanelor de alimentație publică, circulații secundare – reprezentând circulația adiacentă străzii Lebedei și circulațiile de legătură între zonele de interes (zona străzii Lebedei, zona piațetei urbane și



zona spațiului interstițial pavilioanelor) și circulații terțiare, reprezentate de alei acoperite cu materiale vegetale/pietriș, dispuse în partea de sud a amenajării.

În cadrul amenajării vor fi dispuse elemente cu rol de reper sau de marcarea a unor anumite spații: elemente singulare – reprezentate de un element vegetal cu siluetă/cromatică/înălțime/densitate a foliajului diferită de cele din proximitate, grupuri compoziționale principale – grupuri de vegetație alcătuite din exemplare diferite prin siluetă/cromatică/înălțime/densitate a foliajului și grupuri compoziționale secundare - grupuri de vegetație alcătuite din exemplare diferite prin siluetă/înălțime. Pe suprafața piațetei urbane se propune, se ademenea, amplasarea unui element simbol cu rol de reper la nivel local, care va putea fi constituit de o instalație artistică/o statuie/un luciu de apă.

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute, principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Platformele betonate existente se vor menține parțial, având în vedere că starea acestora este foarte bună. În prezent, pe platformă sunt marcate locurile de parcare, însă este necesară reorganizarea acestora în zona în care platforma se va menține.

Platforma se va desface în zonele în care urmează a fi amplasate platformele betonate pentru pavilioane și în zonele în care se propun spații plantate.

#### **4.6 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Profilul străzii Lebedei măsoară aproximativ 10,35 metri, fiind alcătuit din suprafață carosabilă cu o lățime de aproximativ 7 metri și trotuat de o parte și de cealaltă a străzii, cu lățimea care variază între 1,5 și 1,75 metri. Profilul străzii Lebedei se va modifica din punctul de vedere al lățimii trotuarului pe partea vestică, la suprapunerea cu zona reglementată prin P.U.D. Acesta va avea o zonă de spațiu verde de aliniament cu lățimea de 2 metri și o zonă de circulație pietonală/promenadă cu lățimea de 5 metri în variantele 1 și 2, iar în varianta 3 se propune o zonă de circulație pietonală cu lățimea de 2 metri.

#### **4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul se află în zona de protecție a două monumente istorice, respectiv:

- CT-II-m-A-02863 - Vila Mihail C. Sutzu 1899
- CT-II-m-A-02794 Biserica armenească „Sfânta Maria” 1880

Prin amenajarea propusă, se va acorda atenție valorificării perspectivelor către cele două monumente. Construcțiile propuse (pavilioanele din structură metalică), vor avea regimul de înălțime parter. Având în vedere amplasarea pavilioanelor la o cotă a terenului de aproximativ 2-2,5 metri și cea a monumentelor la o cotă a terenului de aproximativ 10 metri (Biserica armenească) și 17 metri (Vila Suțu), nu vor fi obturate perspectivele către cele două monumente. De asemenea, se va avea în vedere conturarea perspectivelor către monumentele istorice prin conformarea circulațiilor pietonale, prin

amplasarea spațiilor betonate tip piațete publice și prin modul de dispunere a vegetației. Va fi acordată o atenție deosebită înălțimii la maturitate a exemplarelor selectate prin amenajarea peisagistică, astfel încât să nu existe riscul obturării în timp a perspectivelor către monumente.

Amenajarea propusă nu afectează în mod negativ zona naturală protejată din vecinătatea de est a zonei studiate – Situl Natura 2000 – ROSPA0076 „Marea Neagră”.

#### **4.8 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

În prezent, în zona reglementată există spații verzi amenajate în partea de est a platformei betonate a parcerii, dispuse sub formă de fâșii de spațiu verde adiacente circulațiilor. Aceste spații vor fi reconfigurate. Prin documentația P.U.D., se propune un spațiu verde de aliniament adiacent străzii Lebedei, cu o lățime de 2 metri, pe care se propune vegetație de aliniament.

În zona parcerii se propun spații plantate de tip „pastile verzi”, amplasate între locurile de parcare. Se propune amplasarea a cel puțin un arbore/arbust la 4 locuri de parcare.

În vestul platformei betonate, terenul este ocupat cu vegetație ruderală, fără valoare peisagistică. În partea de nord, vegetația este prezentă într-o măsură restrânsă. În această zonă, până în anul 2022 a existat o construcție de aproximativ 685 mp, utilizată inițial ca spațiu de alimentație publică.

##### **Varianta 1:**

Se propune realizarea unei amenajări peisagistice preponderent ocupată cu spații plantate, în zona adiacentă vilei Sutzu, care să valorifice perspectiva ascendentă către aceasta, din zona de promenadă situată în estul zonei reglementate prin P.U.D. În zona posterioară parcerii adiacente zonei de alimentație publică din nord, se propune o zonă de spații plantate și circulații pietonale care vor face legătura între zona din nord-vestul zonei reglementate prin P.U.D. (în care se află o zonă cu aparate de fitness și un spațiu de joacă pentru copii) și zona piațetei publice adiacentă vilei Sutzu.

##### **Varianta 2:**

Se propune realizarea unei amenajări peisagistice preponderent ocupată cu spații plantate în partea de sud a zonei reglementate prin P.U.D. Se propune dispunerea de vegetație înaltă (arbuști/subarbuști cu înălțimea de maximum 2,5 metri) sub formă de aliniamente al căror punct imaginar de pornire corespunde cu fațada vilei Sutzu, și care sunt dispune radial către zona de promenadă din partea de est a zonei reglementate. Unul dintre spațiile interstițiale va fi ocupat de o piațetă urbană care pornește din imediata proximitate a vilei Sutzu. Se propune ca pentru aliniamentele adiacente piațetei urbane să fie utilizate esențe vegetale cu foliajul rezistent în sezonul rece.

### **Varianta 3:**

Se propune realizarea unei amenajări peisagistice preponderent ocupată cu spații plantate în partea de sud a zonei reglementate prin P.U.D. Se propune dispunerea vegetației pe paliere de înălțime, astfel: Adiacent Vilei Sutzu, de o parte și de alta, se propun două masive dense (cu vegetație înaltă), pentru conturarea/încadrarea perspectivei către monument – marcată pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V1. Următoarele paliere sunt dispuse preponderent în semicercuri în zona de sud, al căror centru este chiar monumentul vilei Sutzu. Primul palier este compus din masive vegetale transparente, cu densitatea foliajului mai mică de 40% și este marcat pe plan cu simbolul V2. Următorul palier este alcătuit fie din arbuști, fie din graminee/ierburi ornamentale, cu înălțimea maximă de 3,5 metri și este marcat pe plan cu simbolul V3. Adiacent piațetei urbane se propune o zonă de vegetație joasă (marcată cu simbolul V4 pe planul de reglementări urbanistice), tip mix de plante perene/mix pentru pajiști pentru marcarea zonei centrale a amenajării. Ultimul palier este reprezentat de gazon și este marcat pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V5.

## **4.9 Profiluri transversale caracteristice**

Pentru identificarea profilului transversal caracteristic zonei reglementate, au fost luate în considerare următoarele aspecte importante: în vecinătatea de est a zonei de studiu se află Marea Neagră. În vecinătatea de vest se află un taluz caracterizat de o pantă abruptă. De asemenea, în vestul zonei de studiu se află două monumente istorice incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Vila Suțu (CT-II-m-A-02863) și Biserica Armenească „Sfânta Maria” (CT-II-m-A-02794). Luând în considerare aspectele menționate anterior, secțiunile transversale caracteristice au fost realizate astfel încât să cuprindă unul dintre cele două monumente istorice (a fost aleasă Vila Suțu, datorită siluetei caracteristice), taluzul din vecinătatea de vest și construcțiile propuse ale pavilioanelor pentru alimentație publică. Astfel, au fost realizate câte două secțiuni caracteristice pentru fiecare dintre cele două variante de reglementare urbanistică propusă (Secțiunea A-A' - Figura 13, Secțiunea B-B - Figura 14).

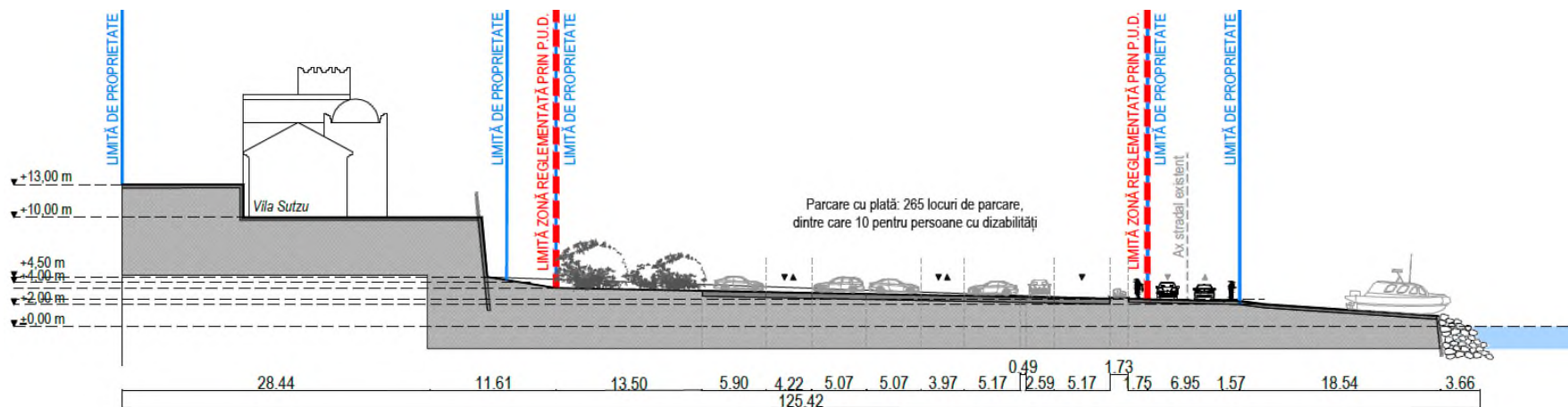


Figura 13. Secțiune transversală caracteristică A-A' – situația existentă

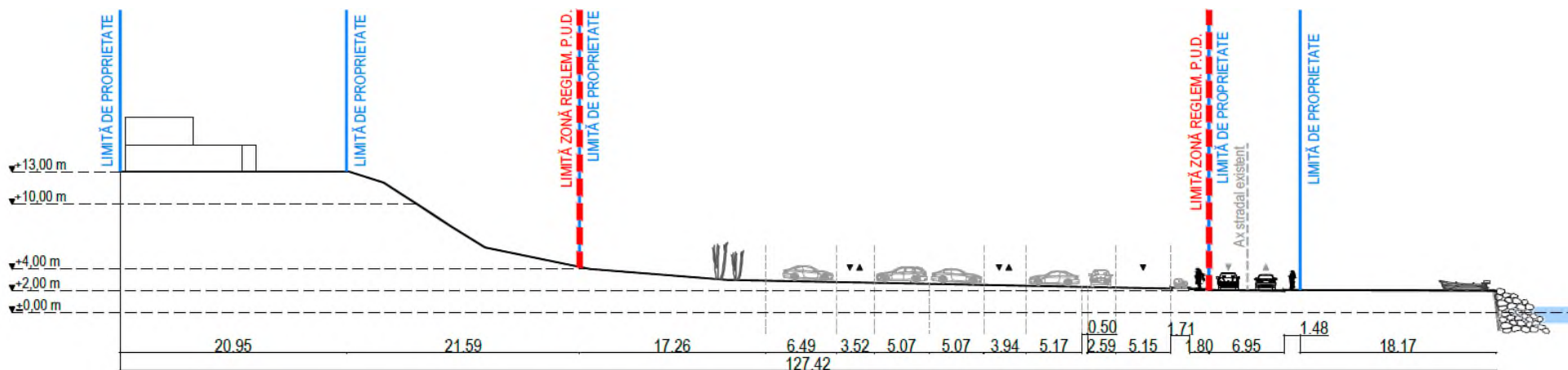
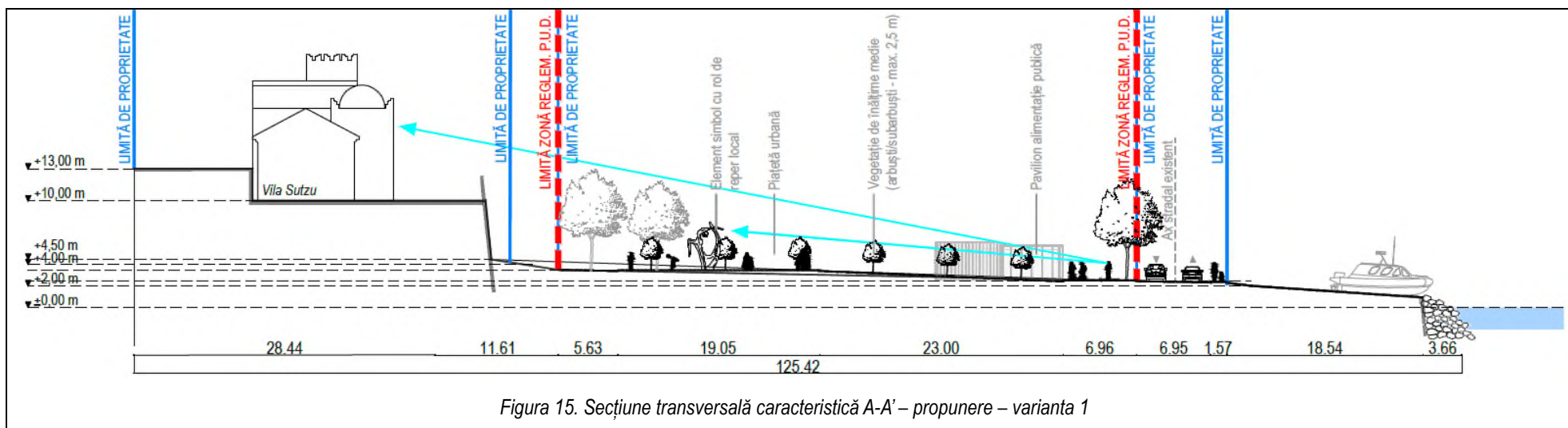


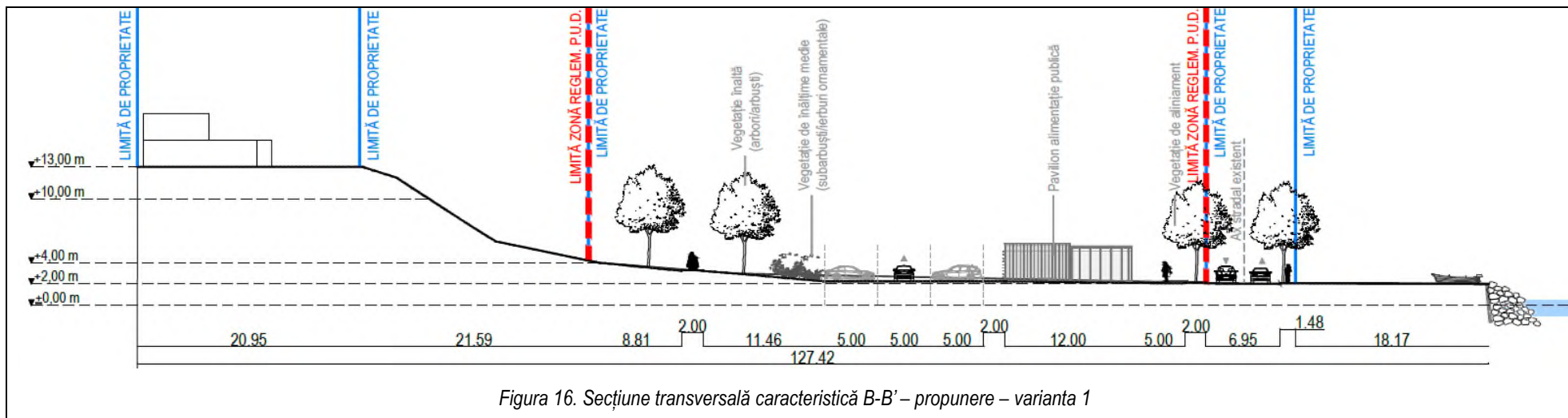
Figura 14. Secțiune transversală caracteristică B-B' – situația existentă

### Varianta 1:

Comparativ cu situația existentă, secțiunea A-A' se modifică în zona reglementată, în special pe suprafața platformei betonate existente. Aici se propune o amenajare peisagistică adiacentă Vilei Sutzu, care să pună în valoare perspectiva ascendentă către monumentul istoric, respectiv o piațetă urbană unde va fi amplasat și un element simbol (tip statuie/instalație artistică) cu rol de reper la nivel local. În această secțiune, se observă în planul secund, poziționarea pavilioanelor de alimentație publică în raport cu zona de aliniament (Figura 15).



Secțiunea B-B' se modifică, de asemenea, preponderent în zona de vest, unde se propune zona de alimentație publică, și zona de parcare adiacentă pavilioanelor. Pe strada Lebedei se propune vegetație de aliniament pe partea vestică (în interiorul zonei reglementate prin P.U.D.) și se recomandă, de asemenea, realizarea unor spații pentru vegetația de aliniament pe partea estică (Figura 16).



### Varianta 2:

Comparativ cu situația existentă, secțiunea A-A' se modifică în zona reglementată, în special pe suprafața platformei betonate existente. Aici se propune o amenajare peisagistică adiacentă Vilei Sutzu, care să pună în valoare conurile de perspectivă ascendentă către monumentul istoric. Acest efect va putea fi realizat prin dispunerea unor aliniamente de vegetație sub formă de raze al căror punct imaginar pornește de la fațada vilei Sutzu. În această secțiune, se observă în planul secund, poziționarea pavilioanelor de alimentație publică în raport cu zona de aliniament (Figura 17).

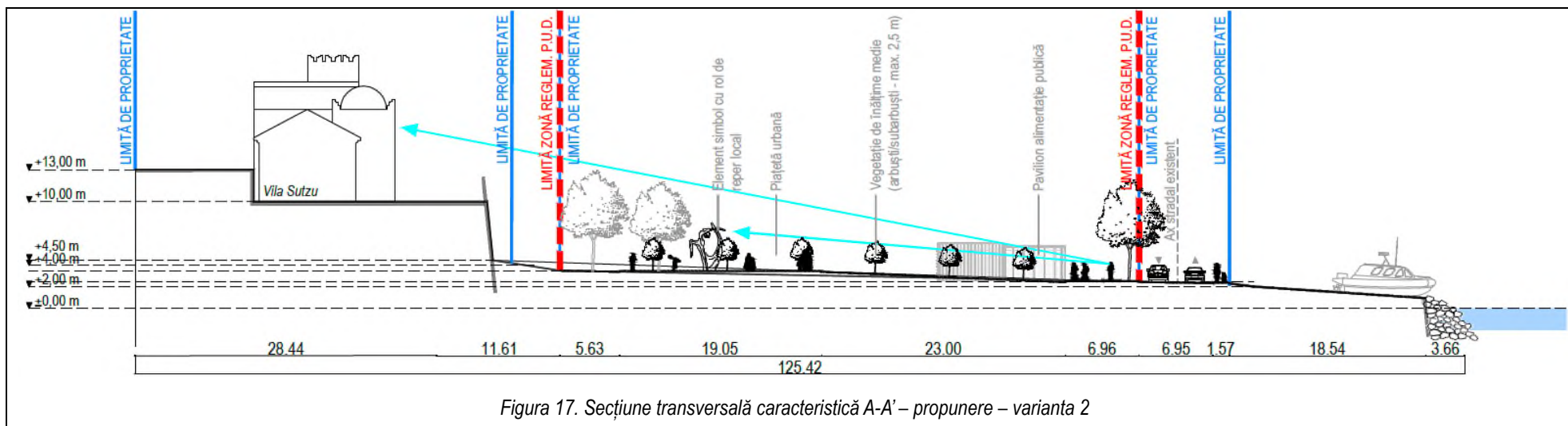
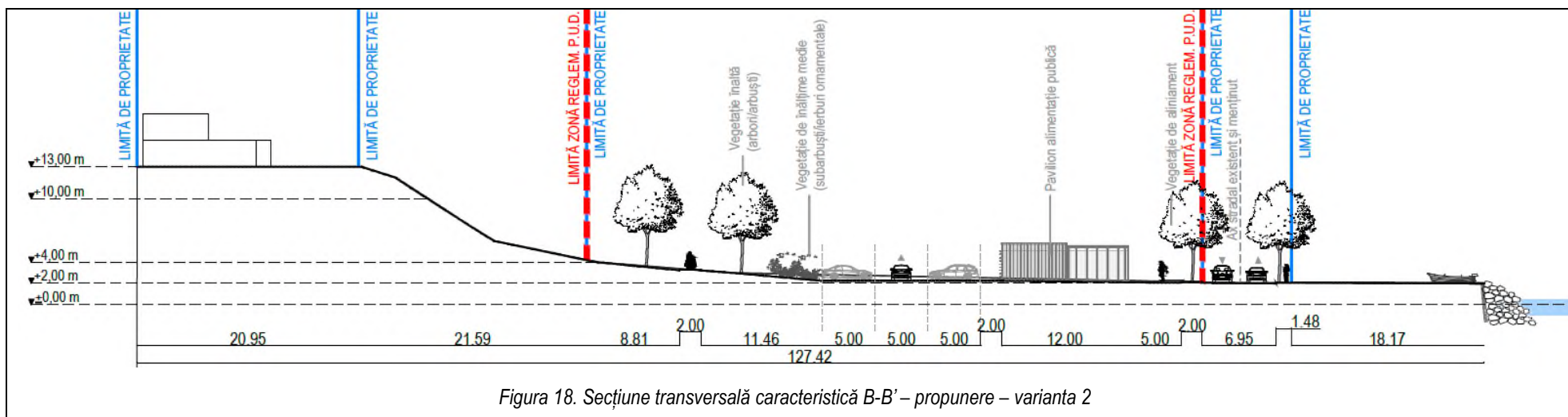


Figura 17. Secțiune transversală caracteristică A-A' – propunere – varianta 2

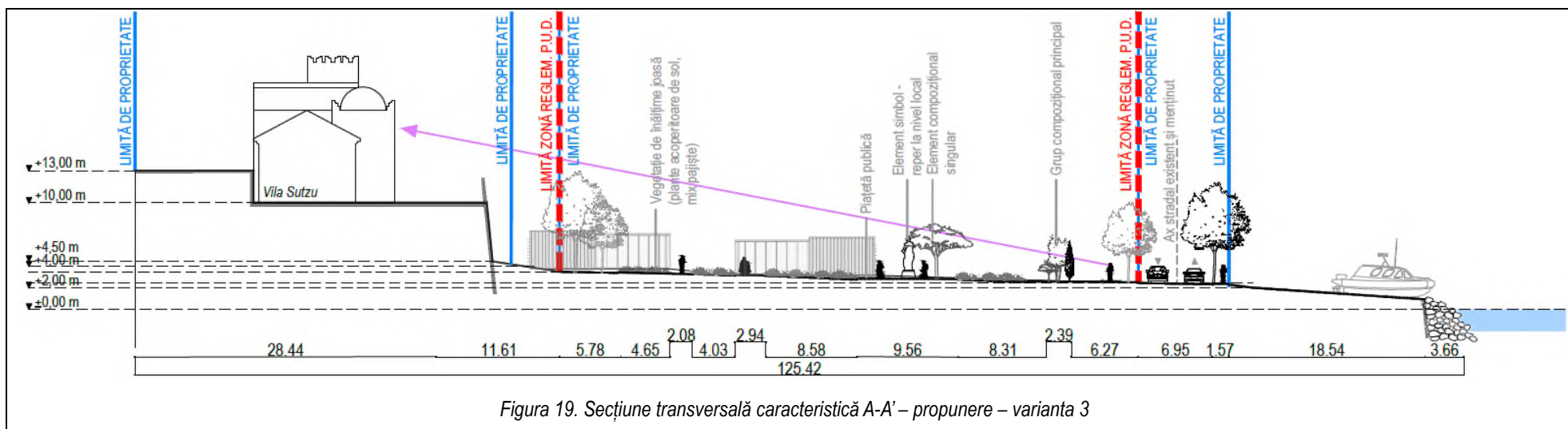
Secțiunea B-B' se modifică, de asemenea, preponderent în zona de vest, unde se propune zona de alimentație publică, și zona de parcare adiacentă pavilioanelor. Pe strada Lebedei se propune vegetație de aliniament pe partea vestică (în interiorul zonei reglementate prin P.U.D.) și se recomandă, de asemenea, realizarea unor spații pentru vegetația de aliniament pe partea estică (Figura 18).



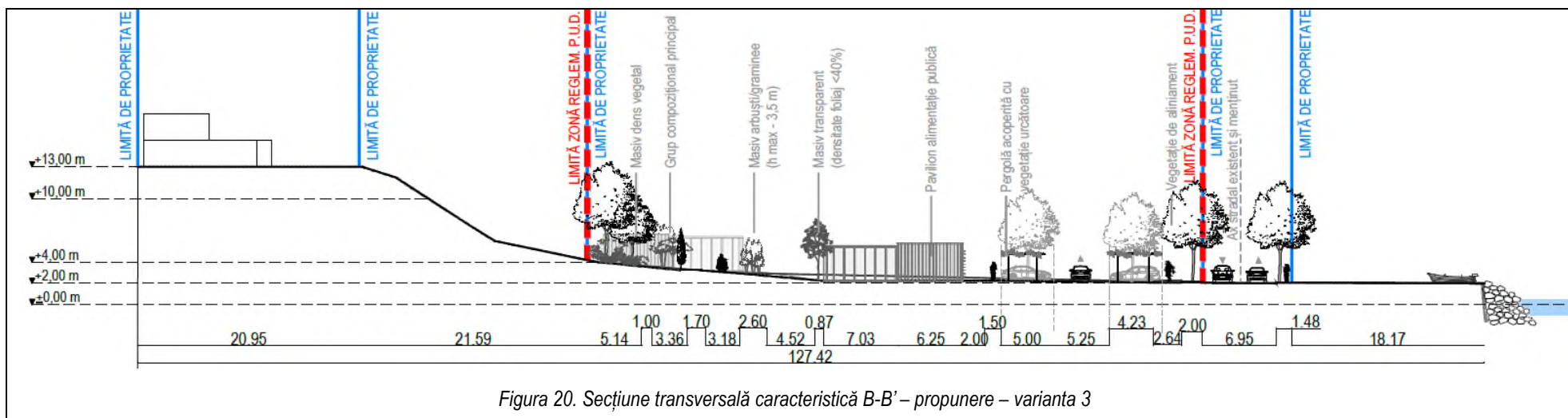


### Varianta 3:

Comparativ cu situația existentă, secțiunea A-A' se modifică integral în zona reglementată. Aici se propune o amenajare peisagistică adiacentă Vilei Sutzu, care să pună în valoare perspectiva ascendentă către monumentul istoric. Acest efect va putea fi realizat prin dispunerea vegetației pe paliere diferite din punctul de vedere al înălțimii și prin marcarea sa cu două masive de vegetație densă dispuse de o parte și de alta a monumentului (Figura 19).



Secțiunea B-B' se modifică, de asemenea, integral. Se propune o parcare adiacentă străzii Lebedei și două pergole acoperite cu vegetație urcătoare. În partea nord-vestică a terenului, se propune o zonă destinată pavilioanelor pentru alimentație publică și o zonă interstițială destinată circulației pietonale, spațiului palantat și a unui foisor pentru evenimente/popas (Figura 20).





**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216  
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 014459  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: office@tblgrup.ro  
www.tblgrup.ro



#### **4.10 Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Conform ridicării topografice, pe zona reglementată prin P.U.D. nu există o diferență de nivel majoră, aceasta fiind, în general, de aproximativ 2 – 2,5 metri, cu pantă descendentă din partea de vest către est. Va fi necesară nivelarea terenului în special în partea de nord, acolo unde terenul este accidentat/degradat în prezent. În partea de vest, în proximitatea taluzului care desparte zona reglementată prin P.U.D. de zona centrului istoric, vor fi necesare intervenții minore în ceea ce privește sistematizarea terenului, pentru amenajarea căilor de circulație pietonală, pentru amenajarea piațetei publice și pentru nivelarea spațiilor plantate propuse în variantele 1 și 2. În varianta 3, este necesară sistematizarea zonei din nord-vest pentru amplasarea pavilioanelor pentru alimentație publică și pentru realizarea piațetei adiacente/spațiului interstițial.

#### **4.11 Regimul de construire**

Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului. Toate cele patru pavilioane vor fi retrase cu 7 metri de la aliniament și vor fi aliniate conform alinierii obligatorii reprezentate în planul de reglementări urbanistice ale variantelor 1 și 2. Pentru varianta 3, pavilioanele vor fi amplasate conform planului de reglementări urbanistice.

#### **4.12 Coeficientul de utilizare a terenului**

Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul coeficientului de utilizare a terenului.

#### **4.13 Asigurarea utilităților**

Conform datelor primite de la Primaria Municipiului Constanța, în zona reglementată există conducte de canalizare. Conform analizei situației din teren, având în vedere existența stâlpilor de iluminat în zona reglementată, în zonă există, de asemenea, rețele de energie electrică. Ulterior obținerii de informații/avize din partea instituțiilor responsabile de gestionarea rețelelor tehnico-edilitare, se va realiza propunerea de racordare la utilitățile necesare.

#### 4.14 Bilanțul teritorial

##### Varianta 1:

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>					
<b>U.T.R. (cf. P.U.Z.)</b>	<b>Utilizare teren</b>	<b>Situația existentă</b>		<b>Propunere/ilustrare</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>PJ2</b>	parcare	288,4	2,18%	394,5	2,98%
	teren viran	2661,9	20,09%	0	0,00%
	circulație carosabilă	20,6	0,16%	415	3,13%
	circulație pietonală	4	0,03%	942,9	7,12%
	spațiu verde amenajat	3,5	0,03%	367	2,77%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	9	0,07%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică)	0	0,00%	850	6,42%
	<b>Suprafață totală PJ2</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>
<b>PP3</b>	parcare	4777,7	36,06%	328,5	2,48%
	circulație carosabilă	22,7	0,17%	415	3,13%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și spații aprovizionare)	260,7	1,97%	1474,2	11,13%
	spațiu verde amenajat	254,6	1,92%	2239	16,90%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	9	0,07%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică)	0	0,00%	850	6,42%
	<b>Suprafață totală PP3</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>
<b>V2</b>	teren viran	1742,7	13,15%	0	0,00%
	circulație pietonală	0	0,00%	64,7	0,49%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	1678	12,67%
	<b>Suprafață totală V2</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>
<b>Spațiu rezervat arteră de circulație propusă prin P.U.Z.</b>	parcare	1047,2	7,90%	289	2,18%
	teren viran	2164	16,33%	0	0,00%

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>					
U.T.R. (cf. P.U.Z.)	Utilizare teren	Situația existentă		Propunere/ilustrare	
		mp	%	mp	%
	circulație carosabilă	0	0,00%	105	0,79%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și spații aprovizionare)	0	0,00%	1055,2	13,30%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	1762	13,30%
	<b>Suprafață totală spațiu rezervat arteră circ.</b>	<b>3211,2</b>	<b>24,24%</b>	<b>3211,2</b>	<b>29,57%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13248</b>	<b>100,00%</b>	<b>13248</b>	<b>100,00%</b>

<b>INDICATORI URBANISTICI</b>			
Indicator urbanistic	Subzonă funcțională	conform P.U.Z Peninsulă (H.C.L. 416/2003)	conform propunere/ilustrare P.U.D.
POT max	PJ2	25%	0,00%
	PP3	15%	0,00%
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
CUT max	PJ2	0,25	0,00
	PP3	0,3	0,00
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
Rh max	PJ2	P	-
	PP3	P+3	-
	V2	P	-

**Varianta 2:**

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>					
<b>U.T.R. (cf. P.U.Z.)</b>	<b>Utilizare teren</b>	<b>Situația existentă</b>		<b>Propunere/ilustrare</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>PJ2</b>	parcare	288,4	2,18%	394,5	2,98%
	teren viran	2661,9	20,09%	0	0,00%
	circulație carosabilă	20,6	0,16%	415	3,13%
	circulație pietonală	4	0,03%	942,9	7,12%
	spațiu verde amenajat	3,5	0,03%	367	2,77%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	9	0,07%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică)	0	0,00%	850	6,42%
	<b>Suprafață totală PJ2</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>
<b>PP3</b>	parcare	4777,7	36,06%	506,5	3,82%
	circulație carosabilă	22,7	0,17%	541	4,08%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și spații aprovizionare)	260,7	1,97%	1742,8	13,16%
	spațiu verde amenajat	254,6	1,92%	1816,4	13,71%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	9	0,07%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică)	0	0,00%	700	5,28%
	<b>Suprafață totală PP3</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>
<b>V2</b>	teren viran	1742,7	13,15%	0	0,00%
	circulație pietonală	0	0,00%	64,7	0,49%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	1678	12,67%
	<b>Suprafață totală V2</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>
<b>Spațiu rezervat arteră de circulație propusă prin P.U.Z.</b>	parcare	1047,2	7,90%	336	2,54%
	teren viran	2164	16,33%	0	0,00%
	circulație carosabilă	0	0,00%	105	0,79%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și spații aprovizionare)	0	0,00%	854,2	6,45%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	2021	15,26%
	<b>Suprafață totală spațiu rezervat arteră circ.</b>	<b>3211,2</b>	<b>24,24%</b>	<b>3316,2</b>	<b>25,03%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13248</b>	<b>100,00%</b>	<b>13248</b>	<b>100,00%</b>

INDICATORI URBANISTICI			
Indicator urbanistic	Subzonă funcțională	conform P.U.Z Peninsulă (H.C.L. 416/2003)	conform propunere/ilustrare P.U.D.
POT max	PJ2	25%	0,00%
	PP3	15%	0,00%
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
CUT max	PJ2	0,25	0,00
	PP3	0,3	0,00
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
Rh max	PJ2	P	-
	PP3	P+3	-
	V2	P	-

**Varianta 3:**

BILANȚ TERITORIAL					
U.T.R. (cf. P.U.Z.)	Utilizare teren	Situația existentă		Propunere/ilustrare	
		mp	%	mp	%
PJ2	parcare	288,4	2,18%	728,5	5,50%
	teren viran	2661,9	20,09%	0	0,00%
	circulație carosabilă	20,6	0,16%	530	4,00%
	circulație pietonală (inclusiv spații aprovizionare)	4	0,03%	503,4	3,80%
	spațiu verde amenajat	3,5	0,03%	779	5,88%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	12,5	0,09%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică) + terasă	0	0,00%	425	3,21%
	<b>Suprafață totală PJ2</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>	<b>2978,4</b>	<b>22,48%</b>
PP3	parcare	4777,7	36,06%	371,35	2,80%
	circulație carosabilă	22,7	0,17%	306	2,31%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și spații aprovizionare)	260,7	1,97%	1102,7	8,32%
	spațiu verde amenajat	254,6	1,92%	3156,15	23,82%

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>					
U.T.R. (cf. P.U.Z.)	Utilizare teren	Situația existentă		Propunere/ilustrare	
		mp	%	mp	%
	spațiu depozitare deșeuri	0	0,00%	12,5	0,09%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică) + terasă	0	0,00%	367	2,77%
	<b>Suprafață totală PP3</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>	<b>5315,7</b>	<b>40,12%</b>
<b>V2</b>	teren viran	1742,7	13,15%	0	0,00%
	circulație pietonală	0	0,00%	557,7	4,21%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	1185	8,94%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică) + terasă	0	0,00%	504	3,80%
	<b>Suprafață totală V2</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>	<b>1742,7</b>	<b>13,15%</b>
<b>Spațiu rezervat arteră de circulație propusă prin P.U.Z.</b>	parcare	1047,2	7,90%	0	0,00%
	teren viran	2164	16,33%	0	0,00%
	circulație carosabilă	0	0,00%	0	0,00%
	circulație pietonală (inclusiv piațetă urbană și foișor)	0	0,00%	1436,7	10,84%
	spațiu verde amenajat	0	0,00%	1583,5	11,95%
	suprafață pavilioane structură ușoară (alimentație publică) + terasă	0	0,00%	296	2,23%
	<b>Suprafață totală spațiu rezervat arteră circ.</b>	<b>3211,2</b>	<b>24,24%</b>	<b>3316,2</b>	<b>25,03%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13248</b>	<b>100,00%</b>	<b>13248</b>	<b>100,00%</b>

<b>INDICATORI URBANISTICI</b>			
Indicator urbanistic	Subzonă funcțională	conform P.U.Z Peninsulă (H.C.L. 416/2003)	conform propunere/ilustrare P.U.D.
<b>POT max</b>	PJ2	25%	0,00%
	PP3	15%	0,00%
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
<b>CUT max</b>	PJ2	0,25	0,00
	PP3	0,3	0,00
	V2	cf. norme legale	cf. norme legale
<b>Rh max</b>	PJ2	P	-



INDICATORI URBANISTICI			
Indicator urbanistic	Subzonă funcțională	conform P.U.Z Peninsulă (H.C.L. 416/2003)	conform propunere/ilustrare P.U.D.
	PP3	P+3	-
	V2	P	-

## 5 CONCLUZII

Zona de studiu se situează într-o arie privilegiată din punctul de vedere al zonei deservite de spațiile verzi, fiind localizată în aria de deservire a două grădini urbane, respectiv Parcul Primăriei și Parcul Carol I.

Din punctul de vedere al patrimoniului natural protejat, zona studiată nu se suprapune cu nicio arie protejată, dar se află în imediata proximitate a sitului Natura 2000 ROSPA0076 „Marea Neagră” – la aproximativ 30 de metri.

În ceea ce privește patrimoniul construit, zona de studiu se află în imediata proximitate a zonei construite protejate ZR1 – Zona Peninsulară. Aceasta este situată la o distanță care variază între 2 metri și 32 de metri de zona reglementată prin P.U.D.

Monumentul cel mai apropiat de zona de studiu, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, este Vila Sutzu (1899), identificat prin codul CT-II-m-A-02863. De asemenea, un alt monument aflat în imediata vecinătate a zonei de studiu și vizibil din zona de studiu este Biserica Armenească „Sfânta Maria” (1880), identificată prin codul CT-II-m-A-02794, conform Listei Monumentelor Istorice 2015.

Zona de studiu P.U.Z. se află într-o zonă accesibilă în ceea ce privește circulația rutieră, având în vedere tangența sa la strada Lebedei.

Terenurile ce corespund zonei reglementate prin P.U.D. sunt situate în intravilan și sunt în prezent în litigiu. Conform Planului Urbanistic Zonal Peninsulă, aprobat prin H.C.L. nr. 416/2003, zona reglementată se încadrează parțial în U.T.R. PJ2, U.T.R. PP3 și U.T.R. V2, iar parțial este cupată de spațiul rezervat pentru realizarea unei artere de circulație majoră. În prezent, terenurile sunt ocupate parțial de parcare amenajată, de trotuarul străzii Lebedei și un spațiu verde adiacent și de terenuri virane ocupate cu vegetație ruderală fără valoare peisagistică.

Conform informațiilor primite de la Primăria Municipiului Constanța, în zona de studiu există doar rețea de canalizare. Zona reglementată prin P.U.Z. este traversată de o conductă de canalizare pe direcția est-vest. Infrastructura pentru celelalte tipuri de rețele este prezentă în proximitatea zonei reglementate, în partea de vest.

Au fost întocmite **trei variante de reglementare urbanistică**, care diferă, în primul rând, în ceea ce privește conformarea construcțiilor propuse.

**Varianta 1:** Pavilioanele propuse vor avea formă dreptunghiulară în plan. Trei dintre acestea vor fi dispuse în partea de nord, iar unul în partea de sud a zonei reglementate. În zona posterioară a celor trei pavilioane din nord, se propune realizarea unei parcări adiacente zonei de alimentație publică. În spațiul din dreptul zonei Sutzu, inclus în zona reglementată prin P.U.D., se propune o piațetă urbană betonată și un spațiu verde plantat doar cu vegetație acoperitoare de sol sau cu vegetație de înălțime mică (sub 0,5 metri), pentru asigurarea perspectivei către Vila Sutzu din zona de promenadă situată în estul zonei reglementate. În cadrul piațetei urbane se propune amplasarea unui element simbol de tip statuie/instalație artistică ce va avea rol de reper la nivel local. În părțile de nord și de sud ale piațetei, se propune plantarea de vegetație de înălțime medie (arbuști/subarbuști cu înălțimea de maximum 2,5 metri), pentru direcționarea perspectivei către monumentul istoric, dar totodată fără a obtura perspectiva din zona de promenadă. Această zonă va fi traversată de traseul principal de circulație pietonală din zona de studiu, care traversează pe diagonală, pe direcția sud-vest – nord-est, zona piațetei urbane. Se propune marcarea acestui traseu prin amplasarea de vegetație rezistentă în sezonul rece, adiacent căii de circulație. În partea de sud se propune amplasarea unui loc de joacă pentru copii, în proximitatea pavilionului de alimentație publică.

**Varianta 2:** Pavilioanele propuse vor avea formă dreptunghiulară în plan. Acestea vor fi dispuse în partea de nord a zonei reglementate. În zona posterioară a pavilioanelor, se propune realizarea unei parcări adiacente zonei de alimentație publică. În zona adiacentă Vilei Sutzu, situată în vestul zonei reglementate prin P.U.D., se propune realizarea unei amenajări peisagistice care să contureze unghiurile de perspectivă către monumentul istoric. Astfel, se propune dispunerea de vegetație înaltă (arbuști/subarbuști cu înălțimea de maximum 2,5 metri) sub formă de aliniamente al căror punct imaginar de pornire corespunde cu fațada vilei Sutzu, și care sunt dispuse radial către zona de promenadă din partea de est a zonei reglementate. Unul dintre spațiile interstițiale va fi ocupat de o piațetă urbană care pornește din imediata proximitate a vilei Sutzu. În cadrul piațetei urbane se propune amplasarea unui element simbol de tip statuie/instalație artistică ce va avea rol de reper la nivel local.

**Varianta 3:** Spațiile închise ale pavilioanelor propuse vor avea formă rectangulară în plan (pentru mobilarea interioară adecvată), iar terasa adiacentă va avea formă organică. Acestea vor fi dispuse în partea de nord-vest a zonei reglementate. Cele patru pavilioane vor fi direcționate către o piațetă interioară în care se propun alveole de vegetație joasă sau medie (tip mix pentru pajiști și arbuști/graminee) și o zonă pentru un foisor (pentru evenimente/popas).

În spațiul dispus între pavilioanele propuse și strada Lebedei, se propune realizarea unei parcări. Se propun două pergole acoperite cu vegetație urcătoare adiacente locurilor de parcare, atât pentru asigurarea confortului termic în timpul sezonului, cât și ca element de design urban și mijloc de creștere a suprafeței plantate în zona parcării.

În zona adiacentă Vilei Sutzu, situată în vestul zonei reglementate prin P.U.D., se propune realizarea unei amenajări peisagistice care să direcționeze fluxurile de circulație pietonală și prin care

să fie valorificată perspectiva către Vila Sutzu. Se propune dispunerea vegetației pe paliere de înălțime, astfel: Adiacent Vilei Sutzu, de o parte și de alta, se propun două masive dense (cu vegetație înaltă), pentru conturarea/încadrarea perspectivei către monument – marcată pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V1. Următoarele paliere sunt dispuse preponderent în semicercuri în zona de sud, al căror centru este chiar monumentul vilei Sutzu. Primul palier este compus din masive vegetale transparente, cu densitatea foliajului mai mică de 40% și este marcat pe plan cu simbolul V2. Următorul palier este alcătuit fie din arbuști, fie din graminee/ierburi ornamentale, cu înălțimea maximă de 3,5 metri și este marcat pe plan cu simbolul V3. Adiacent piațetei urbane se propune o zonă de vegetație joasă (marcată cu simbolul V4 pe planul de reglementări urbanistice), tip mix de plante perene/mix pentru pajiști pentru marcarea zonei centrale a amenajării. Ultimul palier este reprezentat de gazon și este marcat pe planul de reglementări urbanistice cu simbolul V5.

Se propune ierarhizarea circulației pietonale, astfel: o circulație principală, care traversează zonele-cheie ale amenajării, respectiv piațeta urbană adiacentă vilei Sutzu și spațiul interstițial adiacent pavilioanelor de alimentație publică, circulații secundare – reprezentând circulația adiacentă străzii Lebedei și circulațiile de legătură între zonele de interes (zona străzii Lebedei, zona piațetei urbane și zona spațiului interstițial pavilioanelor) și circulații terțiare, reprezentate de alei acoperite cu materiale vegetale/pietriș, dispuse în partea de sud a amenajării.

În cadrul amenajării vor fi dispuse elemente cu rol de reper sau de marcarea a unor anumite spații: elemente singulare – reprezentate de un element vegetal cu siluetă/cromatică/înălțime/densitate a foliajului diferită de cele din proximitate, grupuri compoziționale principale – grupuri de vegetație alcătuite din exemplare diferite prin siluetă/cromatică/înălțime/densitate a foliajului și grupuri compoziționale secundare - grupuri de vegetație alcătuite din exemplare diferite prin siluetă/înălțime. Pe suprafața piațetei urbane se propune, se ademenea, amplasarea unui element simbol cu rol de reper la nivel local, care va putea fi constituit de o instalație artistică/o statuie/un luciu de apă.

Platformele betonate existente se vor menține parțial, având în vedere că starea acestora este foarte bună. În prezent, pe platformă sunt marcate locurile de parcare, însă este necesară reorganizarea acestora în zona în care platforma se va menține.

Platforma se va desface în zonele în care urmează a fi amplasate platformele betonate pentru pavilioane și în zonele în care se propun spații plantate.

Fiecare pavilion va fi realizat din structură metalică, fiind încadrate în categoria construcțiilor ușoare. Acestea nu sunt incluse în calculul procentului de ocupare a terenului și, implicit al coeficientului de utilizare a terenului.

Întocmit,  
urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ  
urb. Mihai IGNĂTESCU  
urb. Nicoleta-Victoria MATEI  
urb. Mihail Cristian RĂSCOL  
urb. Monica Ruxandra GUGIU

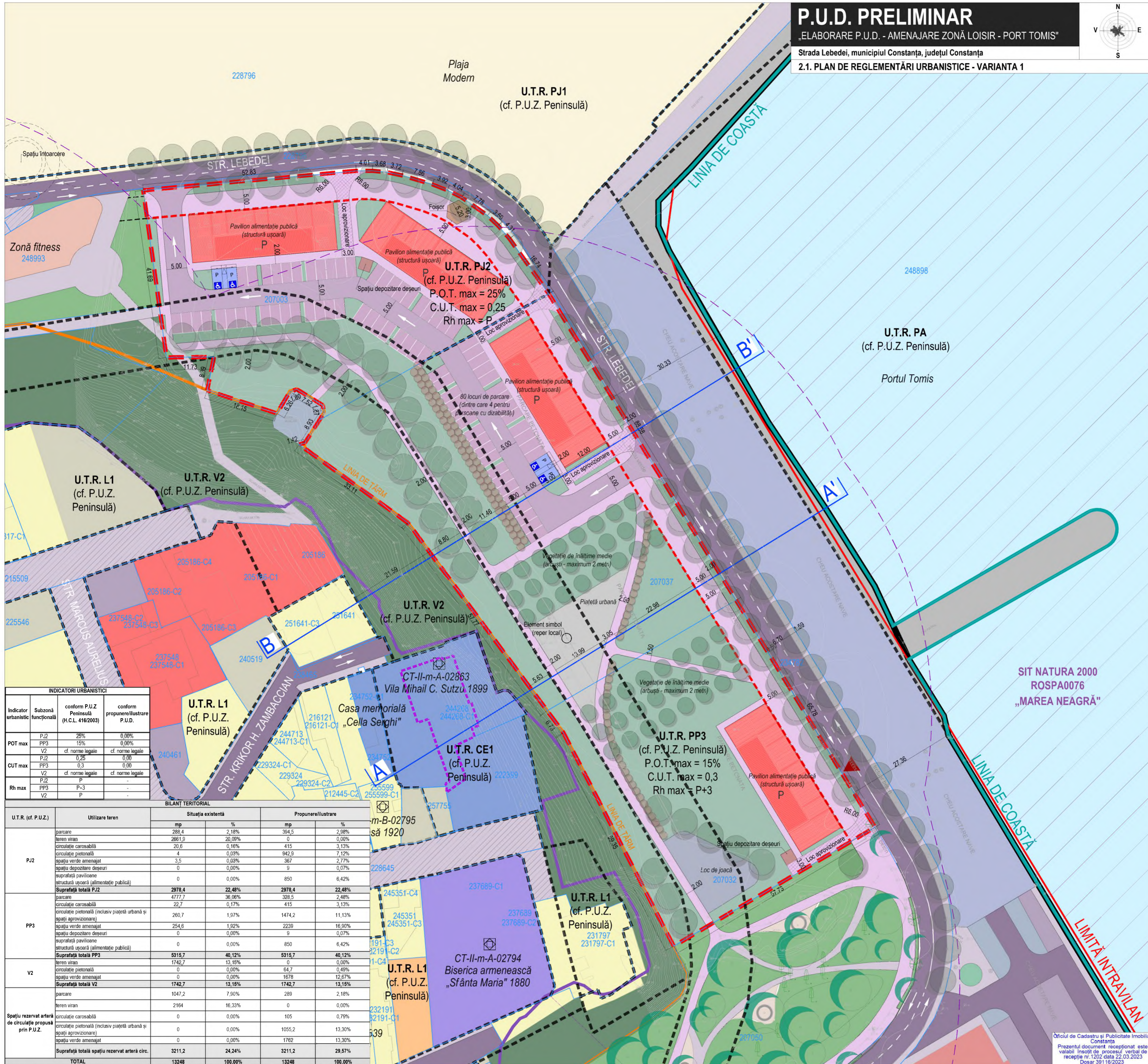
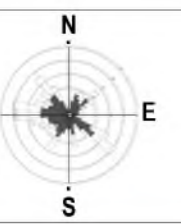
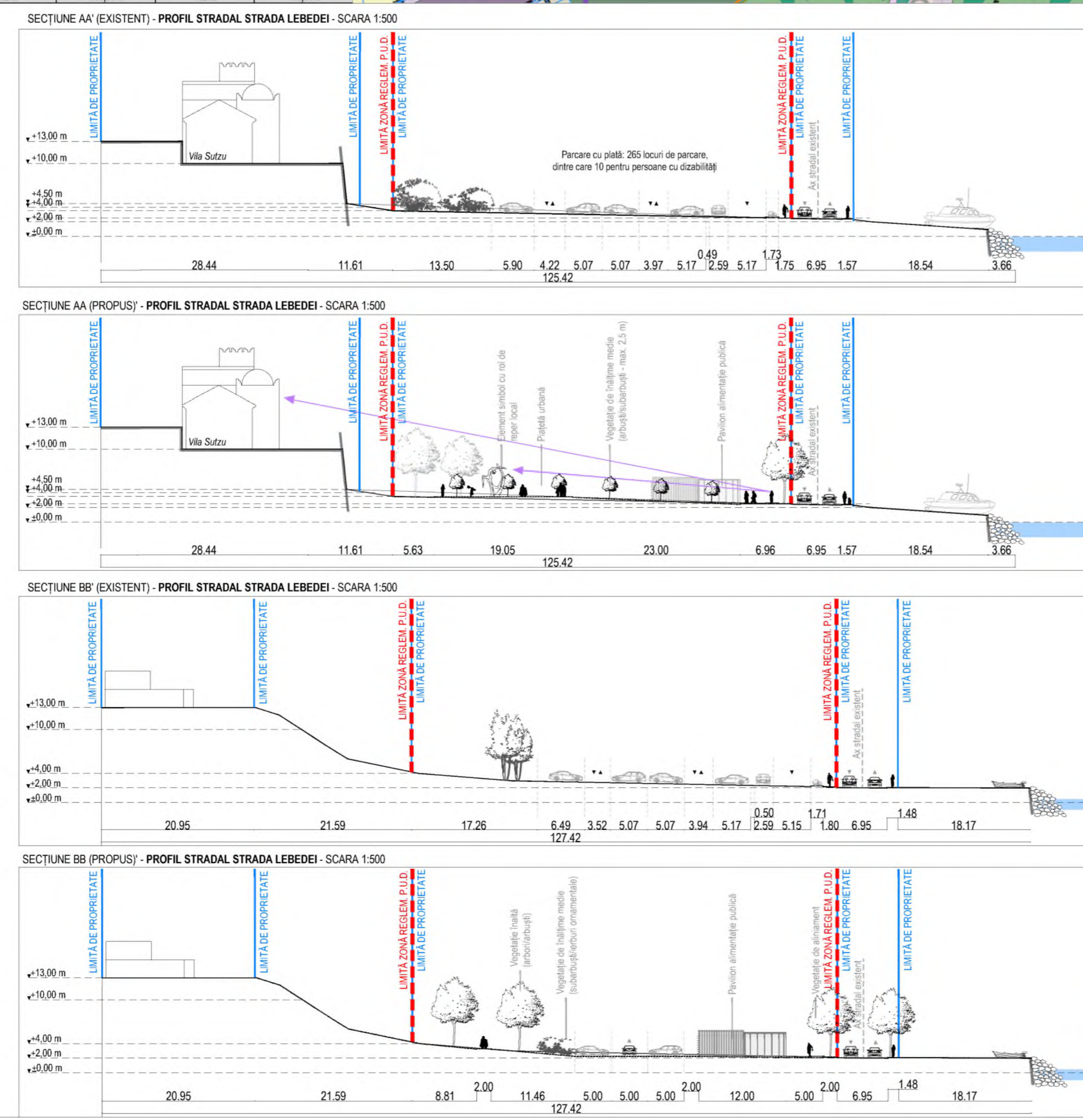


Table with 3 columns: Indicator urbanistic, Subzonă funcțională, and values for different zones.

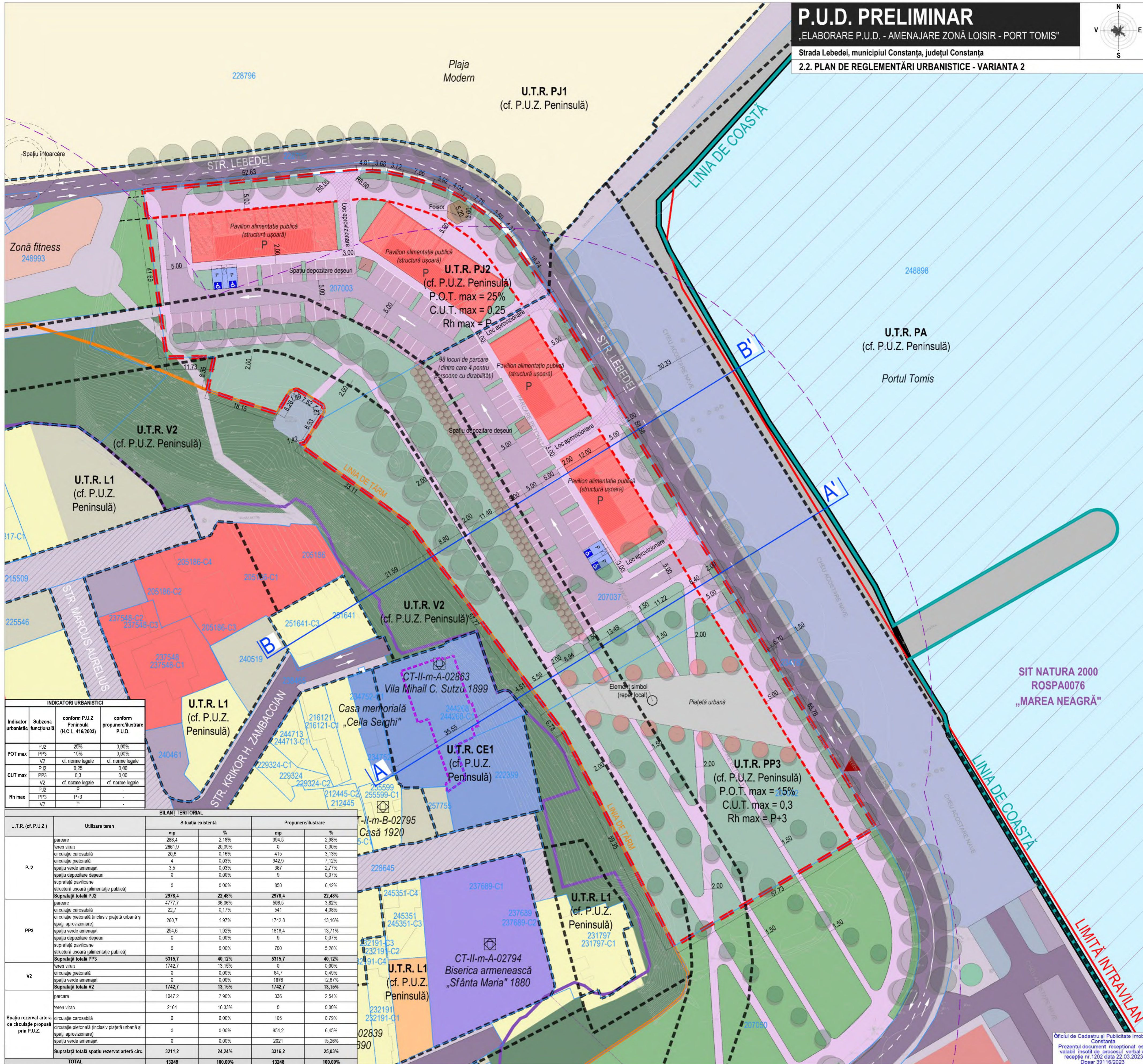
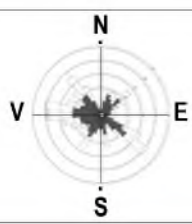
Table titled 'BILANT TERITORIAL' with columns for U.T.R. (cf. P.U.Z.), Utilizare teren, and Situația existentă/Propunere/Ilustrare.

Table titled 'Coordonate limită zonă reglementată prin P.U.Z.' with columns for Nr. Pct., X [m], and Y [m].



LEGENDĂ section containing various symbols and descriptions for limits, functions, and elements.

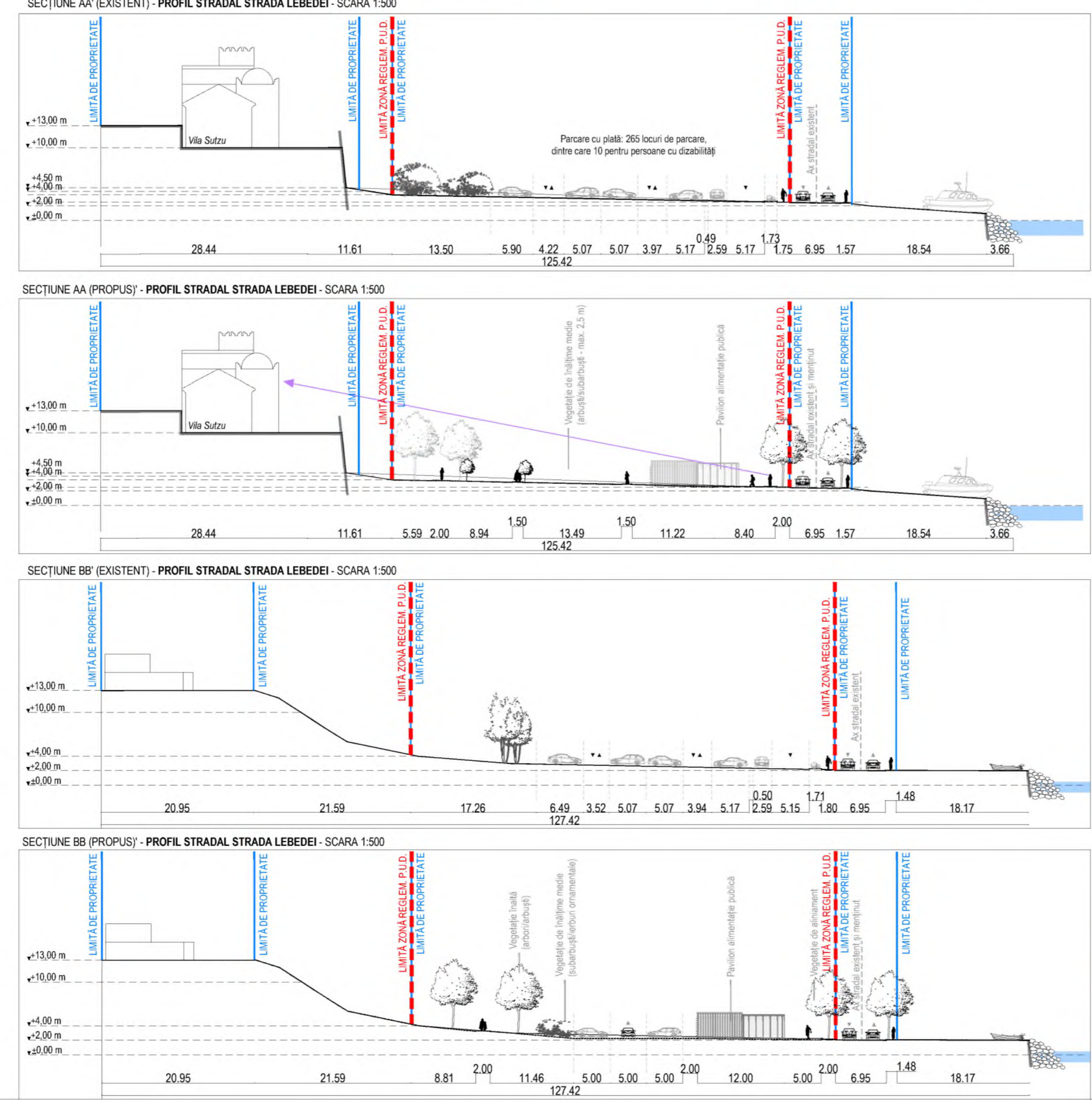
Project information block including project name, client (S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.), and contact details.



INDICATORI URBANISTICI table with columns for indicator, subzona, and values for different zones.

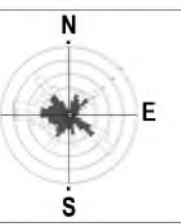
BILANT TERITORIAL table with columns for U.T.R. (cf. P.U.Z.), Utilizare teren, Situația existentă, and Propuneri/Ilustrare.

Table with columns: Nr. Pct., X [m], Y [m]. Lists coordinates for the limit zone.



LEGENDĂ section containing symbols for limits, functions, circulation, and elements of the urban plan.

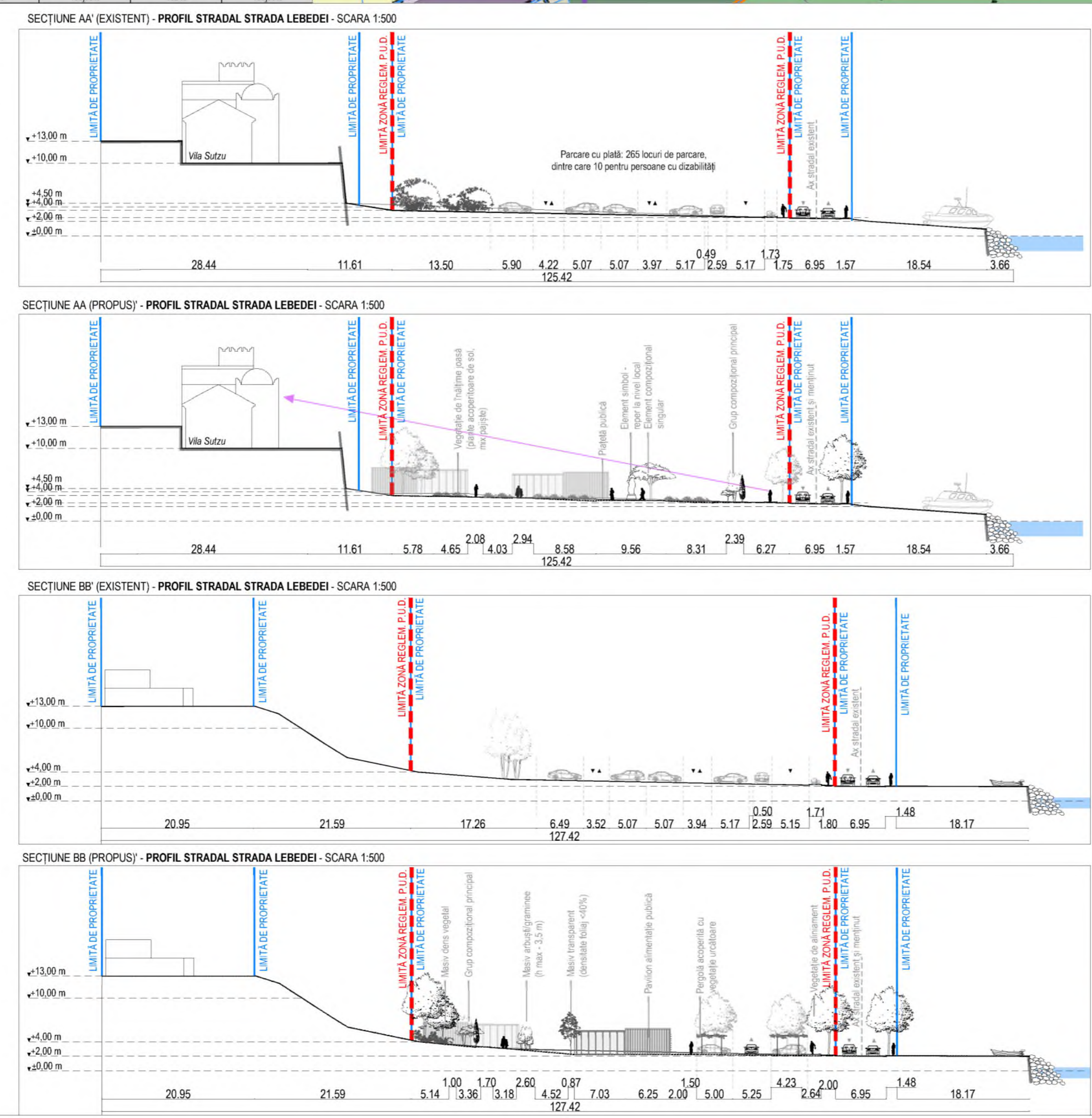
Project information block including project name (S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.), location, scale, date, and contact details.



INDICATORI URBANISTICI table with columns: Indicator urbanistic, Subzonă funcțională, conform P.U.Z. Peninsula (H.C.L. 416/2003), conform propunerii/straturii P.U.D.

BILANT TERITORIAL table with columns: U.T.R. (cf. P.U.Z.), Utilizare teren, Situația existentă (mp, %), Propunerii/straturii (mp, %). Includes sub-tables for P.U.Z., P.P.3, and V.2.

Coordonate limită zonă reglementată prin P.U.Z. table with columns: Nr. Pct., X [m], Y [m]. Lists 53 points along the boundary.



LEGENDĂ section containing: LIMITE (boundary types), FUNCȚIUNI (functions like parking, vegetation, etc.), CIRCULAȚII (circulation types), ELEMENTE DE REGLEMENTARE/ILUSTRARE A PROPUNERII (proposed elements), and technical details like scale and project info.

Project information block including: Proiectant general (S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.), Beneficiar (U.A.T. Municipiul Constanța), Titlu proiect, Adresa, Data, and other administrative details.