

**Nr. PROIECT URBANISM: 7/2022**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN  
MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA  
DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR  
SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN  
STRADA TULCEI NR. 2**

ZONA PUZ DELIMITATA DE:

**BULEVARDUL TOMIS, STRADA BADEA CARTAN, ALEEA MURELOR SI STRADA  
TULCEI**

**MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDET CONSTANTA**

**PROIECTANT URBANISM:**

**S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL**

**Sef proiect:  
Urb. SEBASTIAN GUTA**

FAZA DE PROIECTARE:

**MEMORIU\_PRIMA VERSIUNE A PLANULUI**

---

**DATA:** Decembrie 2022

## **BORDEROU:**

### **A. PIESE SCRISE:**

#### **1. MEMORIU DE PREZENTARE**

##### ***Foaie de capat***

##### ***Cuprins***

##### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Obiective

##### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate si in documentatiile de urbanism aprobate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. Concluzii, masuri in continuare**

#### **2. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin prezentul PUZ, conform art 18 din ordinul 233/2016**

#### **3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

##### ***Foaie de capat***

##### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare teritoriala a planului

##### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenului**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

### **III. Zonificare functionala**

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor functionale**

##### *Sectiunea I: Utilizarea functionala*

Articolul 1\_Utilizari admise

Articolul 2\_Utilizari admise cu conditionari

Articolul 3\_Utilizari interzise

##### *Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladiril*

Articolul 4\_Caracteristici ale parcelelor

Articolul 5\_Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6\_Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

ale parcelelor

Articolul 7\_Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul 8\_Circulatii si accese

Articolul 9\_Stationarea autovehiculelor

Articolul 10\_Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul 11\_Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12\_Conditii de echipare edilitara

Articolul 13\_Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14\_Imprejmuiri

##### *Sectiunea III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului*

Articolul 15\_Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 15\_Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

## **B. PIESE DESENATE:**

- 0.1. - Incadrare in Teritoriu
- 0.2. - Incadrare in PUG
1. - Situatia existenta
2. - Reglementari urbanistice
3. - Reglementari edilitare
4. - Obiective de utilitate publica
5. - Mobilare urbanistica

## **C. ANEXE**

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUZ
2. -Certificat de Urbanism
3. - Aviz de oportunitate

# **MEMORIU DE URBANISM**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

- 1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN STRADA TULCEI NR 2**
- 1.1.2. Initiator: ROSU STEFAN, ROSU MARIA, MARIN DUMITRU.
- 1.1.3. Proiectant urbanism: S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.
- 1.1.4. Coordonator Urbanism: Urb. Sebastian Guta
- 1.1.5. Nr proiect : 07/2022
- 1.1.6. Data elaborarii: Noiembrie 2022

### **1.2 Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie serveste la analiza zonei situate in Municipiul Constanta, judetul Constanta, delimitata de Bulevardul Tomis, Strada Badea Cartan, Aleea Murelor si Strada Tulcei, avand ca scop regenerarea zonei si reconversia functionala in vederea realizarii a unor noi constructii de locuinte colective si functiuni complementare, generate de catre parcela identificata cu nr cadastral 202588 in suprafata de 4000 mp, in baza Certificatului de Urbanism nr. 1942 din 08.06.2021 si a avizului de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021.

Prin avizul de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021, s-a stabilit ca teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ a fost stabilit pe limitele cadastrale in raport cu zonele de reglementare stabilite prin PUG, corelat cu accesibilitatea la trama majora si cu propunerea de regenerare a zonei de locuinte colective din care face parte parcela care a generat documentatia si este delimitat de Bulevardul Tomis, Strada Badea Cartan, Aleea Murelor si Strada Tulcei.

### **1.3. Surse documentare:**

- Comanda beneficiarului;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului vizat de OCPI;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta si Regulamentul local deurbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 429/31.10.2018;
- - HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulatie la nivelul municipiuluiConstanta;

- **Ridicare topografica;**
- **Documentare la fata locului;**
- **Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr 1942 din 08.06.2021;**
- **Avizul de oportunitate nr 195034 din 27.12.2021;**
- **Studiu geotehnic;**
- **Legea 350/2001 actualizata.**

#### **1.4. Obiective**

Prezenta documentatie la nivel de **PUZ – REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN STRADA TULCEI NR 2** isi propune:

- stabilirea conditiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care sa asigure o corecta functionare a intregii zone, corelata atat cu functiunile existente cat si cu cele propuse;
- Regenerarea zonei prin reconversie functionala;
- Organizarea si dezvoltarea tramei stradale in interiorul zonei;
- actualizarea planurilor topografice si rezolvarea problemelor de statut juridic si a obiectivelor de utilitate publica si circulatia terenurilor;
- stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii in raport cu intreaga zona si cu viitoarele posibilitati de mobilare ale zonei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei:**

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism se afla in intravilanul municipiului Constanta, stabilit conform aviz MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judetului Constanta, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificarile si actualizarile ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 si HCLM nr.196/07.04.2005.

Badea Cartan este un cartier in Constanta. In anii 1970, acest cartier servea drept groapa de gunoi a orasului Constanta, dar groapa de gunoi a fost desfiintata si au fost construite blocuri cu garsoniere si apartamente cu 2 sau chiar 3 camere.

In prezent, cartierul are ca axe principale Str. Badea Cartan, Str. Tulcei si Str. Stefanita - voda. In centrul cartierului se afla un platou, pe Str. Badea Cartan nr. 25, iar pe acest platou sunt construite Piata Badea Cartan, o farmacie, un bar si Clubul Pensionarilor. Tot pe Platoul Badea Cartan se afla, alaturi de Piata Badea Cartan, si Complexul Badea Cartan (cu autoservire), pe vremea lui Ceausescu.

Cartierul Badea Cartan dispune de prezenta unei scoli, Scoala generala nr. 36 Dimitrie Stiubei, preluata recent de Liceul Teoretic Decebal.

Transportul in zona Badea Cartan este asigurat de Regia Autonoma de Transport Constanta, prin linia de autobuz 44.

## **2.2. Incadrarea in localitate si in documentatii de urbanism aprobate**

Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiata face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 - zona unitatilor de depozitare si conform PUD aprobat cu HCL 294/25.05.2005, zona spatii comerciale, spalatorie auto, terasa acoperita.

Zona studiata nu se incadreaza ca si monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument.

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri apartinand domeniului public al primariei municipiului Constanta, terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Zona studiata este parte dintr-o zona de locuinte colective, dar si cu activitati de productie, depozitare, servicii.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Clima municipiului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental cu influente marine, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinatatea Marii Negre si a lacului Siutghiol asigura umiditatea aerului si regleaza incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar insemnate cantitativ. Volumul precipitatiilor anuale este cuprins intre 300 si 400 mm/an.

Vantul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara si un aport important de zapezi si temperaturi scazute iarna. Municipiul Constanta se afla in zona cu viteza maxima anuala, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenta, avand valoarea  $U_k = 29$  m/s, careia ii corespunde o presiune a vantului  $Q_k = 0,5$  kPa.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei nationale, de  $11,2^\circ\text{C}$ . Temperatura medie iarna este apropiata de  $0^\circ\text{C}$ , dar pozitiva, iar vara depaseste  $25^\circ\text{C}$ . Adancimea de inghet se situeaza la  $-0,90$  m.

Din punct de vedere seismic, Constanta se incadreaza in zona seismica cu  $a_g = 0,20$  g exprimata in termeni ai acceleratiei de varf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv in zona cu perioada de colt a spectrului de raspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este fara valoare biologica si dendrologica.

## **2.4. Cai de comunicatie si circulatie in zona**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona, respectiv din bd. Tomis si bd. Badea Cartan.

In interiorul zonei, are acces la drumurile importante prin trei puncte diferite. In zona exista parcuri de resedinta.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat de 4000mp(din masuratori)/3702,3mp(din acte), are categoria de folosinta Curti-constructii. In acest moment exista urmatoarele constructii edificate si inscrise in cartea funciara:

- C1- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1026 mp; S. construita desfasurata:1026 mp; Spatiu comercial si birouri - parter, in suprafata construita desfasurata=1026 mp.
- C2- desfasurata:12 mp; Anexa(W.C.) – parter,in suprafata construita desfasurata=12mp.
- C3- S. construita la sol:227 mp; S. construita desfasurata:227 mp; Atelier – parter,in suprafata construita desfasurata=227mp.
- C4- S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; Anexa(cabina poarta) – parter,in suprafata construita desfasurata=3mp.
- C5- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Spatiu comercial – parter,in suprafata construita desfasurata=160mp.
- C6- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:226 mp; S. construita desfasurata:226 mp; Spalatorie auto – parter,in suprafata construita desfasurata=226mp.
- C7- Nr. niveluri:1; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:160 mp; Terasa betonata acoperita,in suprafata construita 160mp.

Intreaga zona de studiu este construita, existand un fond edificat, aflat in incompatibilitate intre functiunile de service si cele de locuire. Mare parte din constructii sunt detinute de persioane fizicee sau juridice, dar terenul este dat in folosinta, proprietarul acestuia fiind Municipiul Constanta.

## **2.6. Echipare edilitara**

Zona studiata dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electric si termica, gaze naturale si telefonie.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legislatiei invigoare. Retelele noi sau extinderea retelelor existente precum si racordurile la acestea vor fi amplasate in subteran, in conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

## **2.7. Probleme de mediu:**

Pentru zona studiata nu exista istoric de fenomene dinamice active sau inundatii. In straturile superioare apa se poate acumula temporar, in urma precipitatiilor abundente, un drenaj corespunzator fiind recomandat in etapa de sistematizare a terenului.

Terenul care a generat prezenta documentatie are categoria de folosinta curti constructii.

Sub aspect ecologic, prin realizarea investitiei nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a apelor freactice, activitatea folosind tehnologiile de constructie si functionare moderne si omologate.

Zona studiata nu ridica probleme de mediu, fiind situata in afara arealelor protejate, iar lucrarile propuse, de reabilitare urbana, nu impun adoptarea unor masuri speciale de protectie a mediului, ele constand in masurile obisnuite ce trebuie avute in vedere la autorizare:masuri deprotectie a mediului in ceea ce priveste protejarea impotriva poluarii, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spatii verzi, masuri de protectia muncii,parcaje, etc.

Teritoriul studiat prin PUZ si zonele invecinate sunt caracterizate de existenta unor functiuni delocuire colectiva si a unor zone de productie,depozitare,servicii,care se incomodeaza reciproc,nefiind compatibile.

### **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Beneficiarul documentatiei a solicitat intocmirea prezentei documentatii in vederea realizarii unui nou complex de locuinte colective. Prin documentatia PUZ se vor stabili conditiilor necesare pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru viitoarele amenajari si constructii ce urmeaza a se amplasa pe zona studiata. Se dorestereconversia functionala a loturilor din zona de studiu.

In scopul supunerii spre analiza a documentatiei sunt in curs de realizarea a procedurile de informarea si consultarea publicului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Facilitati ale amplasamentului:**

- Propunerile din tema de proiectare se incadreaza in politicile de regenerare urbana a Municipiului Constanta;
- Functiunile propuse spre desfiintare diminueaza disconfortul creat zonei;
- Prin propunere se reglementeaza accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile si a celei pietonale;
- prin sistematizarea functionala si prin asigurarea dotarilor specifice locuirii propuse se va asigura un nivel ridicat al calitatii cadrului construit;

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Stabilirea Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata se face in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism si prevederile Codului Civil; acestea dicteaza, in functie de activitatile propuse, parcelele minime construibile, retragerile minime ale constructiilor, indicatorii urbanisticii (POT, CUT, RMH).

In vederea asigurarii coeziunii teritoriale si unei dezvoltari spatiale echilibrate, prezentadocumentatie de urbanism preia, detaliaza si modifica prevederile documentatiilor de urbanismaflate in vigoare.



Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, terenul care a generat PUZ face parte din intravilanul municipiului **ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE:**

### **ZRA3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**

*Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zona).*

#### Utilizari admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  
- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;  
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

#### Utilizari interzise:

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:  
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;  
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;  
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;  
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

#### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: - inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; - inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; - inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; - in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- conform PUZ, dar nu peste 50%  
- CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

In zona analizata PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, mai prevede urmatoarele zone functionale:

#### **ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 – 4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:**

##### Utilizari admise:

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

##### Utilizari admise cu conditionari:

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
  - o dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - o cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp.
  - o se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
  - o se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului - portarului angajat permanent.
  - o se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
  - o utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

##### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari- maxim admisibil este P+4, respectiv 15.0 metri
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;

- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela, daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.
- - **POT maxim = 30%**
- - **CUT maxim = 1.5**

### **ZRL5- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

#### Utilizari admise:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita),
- constructii pentru echiparea tehnica,
- imprejmui.

#### Utilizari admise cu conditionari:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului -portarului angajat permanent.

#### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv - maxim = 33.0 m
- in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
- in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela;
- daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau

in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 2.5

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, se estimeaza ca este nevoie de functiunile propuse. Din punct de vedere social, se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala. Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale.

Reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism se inscriu in prevederile art.32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, ele detaliaza reglementarile aprobate prin PUG.

Functiunile propuse sunt compatibile cu functiunea predominanta a zonei si respecta principalele obiective ale activitatii de urbanism:

- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;
- utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite
- asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat.

Documentatia cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rationala a cadrului natural si reglementari privind terenul ce urmeaza a fi construit si amenajat.

Un rol important este jucat de spatiile verzi amenajate a caror suprafata nu va fi mai mica de 20% din suprafata totala a terenului. Stratul de sol fertil de la suprafata se va decoperta si depozita in vederea folosirii acestuia.

Beneficiarii investitiei vor lua masurile corespunzatoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofa.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesele carosabile si pietonate in incinta sunt existente si suficiente pentru desfasurarea activitatii.

Circulatiile interioare vor fi modernizate si vor fi introduse circulatii pietonale.

### **3.5. Zonificare functionala**

**Functiunile propuse pe teren vor contine urmatoarele:**

- imobile functiuni locuire colectiva cu spatii comerciale, servicii, birouri, parcaje la parter
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare
- circulatii auto si pietonale, parcaje
- spatii verzi amenajate
- imprejuriri

-loc de joaca

-ghene gunoi.

Accesul auto se va realiza din aleile de acces din str.Tulcea si str.Murelor,propuse spre extindere si reamenajare.

Indicatorii urbanistici propusi in aceasta faza sunt:

POT - 50%

CUT - 3,3

Rh minim-P+4E (17m)

Rh maxim-P+8E (28m)

## **ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4E - P+8E**

### Utilizari admise:

- locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaze semi-ingropate si subterane;
- spatii plantate,
- locuri de joaca pentru copii,
- spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita),
- constructii pentru echiparea tehnica,
- imprejmuri.

### Utilizari admise cu conditionari:

- se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului -portarului angajat permanent
- demisol si/sau subsoluri,in conditiile in care studiile geotehnice permit
- se admite depasirea inaltimii maxime cu case de scara in vederea accesului si mentenantei acoperisului,precum si constructii pentru echipamente si instalatii(de exemplu-panouri solare si instalatiile aferente,pompe caldura,etc.),dar nu mai mult de 3metri.

### Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- inaltimea maxima admisibila este P + 8 niveluri, respectiv - maxim = 28.0 m, in cazul in care inaltimea cladirilor propuse depaseste distanta pana la constructiile cele mai apropiate,care au ferestre ale camerelor de locuit pe acele fatade, cladirea se va putea retrage in trepte pana la o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte;
- inaltimea minima a constructiilor propuse va fi P+4 etaje,respectiv;
- minim=17metri.
  - **POT maxim = 50%**
  - **CUT maxim = 3,3.**

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE**  
**P+4E-P+8E**

**Bilant utilizare teren nr. cad. 202588 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
<b>ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE <u>P+4E-P+8E</u> nr cad 202588</b>	4000 mp	Max 1940 mp – la sol 13 720 mp - desfasurat	Max.  POT- 48,50% CUT 3,3	Min.  800 mp  400mp	Min.  20% T.N.  10% terase	1260 mp sau conform propunerii de arhitectura	31,5 %

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZR2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE**  
**P+4E-P+10E**

**Bilant utilizare teren nr. cad. 215470 / 207074 / 207977 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
<b>ZR2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE <u>P+4E-P+10E</u> nr cad 215470 / 207074 / 207977</b>	2 962 mp	Max 1 351 mp – la sol 9 000 mp - desfasurat	Max.  POT-46% CUT 3,04	Min.  592 mp  296mp	Min.  20%  10% terase	1007 mp sau conform propunerii de arhitectura	34 %

Modul de utilizare al solului in interiorul functiunii **ZRA3 - ZONA UNITATI DEPOZITARE**  
**Bilant utilizare teren nr. cad. 208357 – Reglementare PUZ**

FAZA	SUPRAFA TA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
<b>ZRA3 - ZONA UNITATI DEPOZITARE Nr. cad. 208357</b>	1000 mp	Max  382 mp – la sol 764 mp - desfasurat	Max.  POT - 40% CUT - 1,2	Min.  200 mp  100mp	Min.  20% T.N.  10% terase	418 mp sau conform propunerii de arhitectura	42 %

In interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, astfel:

- Pe **latura de sud-vest**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de nord-vest**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de sud-est**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.
- Pe **latura de nord-est**: o retragere minima de 5 m fata de limita de proprietate.

**NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau utilitare, cu respectarea codului civil si a conditionarilor din avizele emise pentru autorizarea acestor constructii.**

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

Avand in vedere utilitatile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitara a acestuia sunt urmatoarele:

#### **Alimentare cu apa:**

Alimentarea cu apa se va asigura din reseaua existenta, functionala;

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Reteaua de canalizare interioara este functionala.

#### **Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :**

Beneficiarul are contract de furnizare cu distribuitorul local.

**Alimentare cu energie termica:** din reseaua locala existenta;

**Telefonie:** din reseaua locala existenta;

**Gaze naturale:** din reseaua locala existenta;

Rețelele edilitare se prevad a se executa in sapatura si la amplasarea lor trebuie avut in vedere distantele minime in conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de cladiri aceste distante sunt urmatoarele:

- retele de apa: 3m

- canalizari: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

### **3.7. Protectia mediului**

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare.

Investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.

#### **Protectia apelor**

Protectia calitati apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor si constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor.

#### **Protectia aerului**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru aer.

O sursa secundara de impurificare a atmosferei, o constituie gazele de esapament de la autovehiculele. Avand in vedere specificul zonei, gazele de esapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zona.

#### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

#### **Protectia impotriva radiatiilor**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

#### **Protectia solului si subsolului**

Deseurile menajere provenite din activitatea personalului si din activitatile ce se vor desfasura in incinta vor fi colectate in pubele PVC amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi in mod ritmic evacuate prin intermediul serviciului de salubritate.

Colectarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitate, vor reduce la minim posibilitatile de poluare a solului.

#### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Funciunile propuse prin prezenta documentatie nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice.

#### **Gospodaria deseurilor generate pe amplasament**

Deseurile menajere se vor depozita in pubele PVC, in incinta platformei de gunoi. Platforma este o constructie imprejmuita. Incinta platformei se spala regulat cu furtunul. Deseurile vor fi ridicate periodic de catre o societatea de salubritate specializata. Deseurile de ambalaje provenite in urma comercializarii de produse diverse, se stocheaza temporar, pe categorii, in pubele amplasate in spatiul special amenajat pentru gospodaria deseurilor;

Titularul este obligat sa organizeze recuperarea si reciclarea deseurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. nr. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor si deseurilor din ambalaje, modificata de H.G.R. 1872/2006

Se vor respecta Normele de salubritate urbana aprobate prin HCGMB nr. 147/2005.

Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 426/2001 pentru



aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, modificată și completată de O.U. nr. 61/2006 - aprobată de Legea nr. 27/2007.

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanță a clădirilor va fi "C" (importanță normală).

Clasa de importanță a clădirilor va fi „III” (importanță normală).

Proiectarea și executia instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;

instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Se recomandă trecerea către domeniul public a terenurilor cu destinația de drum, și parcuri publice, ca și a circulațiilor pietonale propuse în planșa de reglementări.

## **4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivul propus prin prezenta documentație în faza P.U.Z.

**Intocmit**  
**Urb. Sebastian Guta**