

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 208/19.04.2024
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
Parcare supraetajată - Casa de Cultură,
inițator UAT municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința extraordinară din data de _____ 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 84376/19.04.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 81288/16.04.2024,
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 84457/19.04.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și cuprinsul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- prevederile contractului de prestări servicii nr. 128920/22.06.2022 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism "Elaborare PUZ parcare supraetajată - Casa de cultură";

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal Parcare supraetajată - Casa de cultură, inițator UAT municipiul Constanța, conform documentației anexate care face

parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Zona studiată în suprafață de aproximativ 3,5 ha este situată în cartierul Casa de cultură, fiind delimitată de bd. Alexandru Lăpușneanu, limite cadastrale, al. Daliei și alei carosabile.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 84375/19.04.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile contractului de prestări servicii nr. 128920/2022 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism "Elaborare PUZ parcare supraetajată - Casa de Cultură", inițator UAT municipiul Constanța;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1923/26.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 25.08.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 172426/07.09.2023, avizul nr. 81288/16.04.2024 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal Parcare supraetajată - Casa de Cultură, inițator UAT municipiul Constanța.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTRIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT
Nr. 84457/19.04.2029

OBIECTIV:

Plan urbanistic zonal Parcare supraetajată – Casa de cultură elaborat pentru zona în suprafață de aproximativ 3,5 ha, situată în cartierul Casa de cultură, fiind delimitată de bd. Alexandru Lăpușneanu, limite cadastrale, al. Daliei și alei carosabile, conform contractului de prestări servicii de proiectare nr. 128920/22.06.2022.

INIȚIATOR: UAT municipiul Constanța

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată în temeiul prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, H.G. nr. 395 din 2 iunie 2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și în temeiul Raportului procedurii nr. 119284/07.06.2022 prin încheierea contractului de prestări servicii de proiectare nr. 128920/2022 privind elaborarea Planului urbanistic zonal Parcare supraetajată – Casa de cultură, inițiator UAT municipiul Constanța.

S-a emis certificatul de urbanism nr. 1923/26.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 25.08.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat în data de 14.11.2022, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 14.11.2022 – 18.11.2022.

Anunțul consultării a fost postat pe pagina oficială a primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 876, pentru 25 de zile (în perioada 02.08.2023 – 27.08.2023) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice), memoriul justificativ, materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic, conform adresei transmisă către Serviciul Informatizare în data de 02.08.2023.

Totodată, anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, fiind preluat de cel puțin 4 publicații online de circulație locală.

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/ propunerilor/ sugestiilor formulate de public asupra documentației prezentate.

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de sedințe Remus Opreanu în data de 25.08.2023, ora 10:00, conform anunțului din data de 02.08.2023. La dezbaterile publice au participat: 16 cetățeni locuitori în zona de studiu, 2 reprezentanți elaborator, reprezentant mass-media, 2 reprezentanți primărie.

Pe parcursul derulării procesului de informare publică au fost transmise 13 adrese cu observații care vizează reglementările propuse și care au fost înaintate prin poșta

electronică pe parcursul consultării publice către elaborator.

Răspunsurile au fost transmise de Total Business Land SRL, fiind transmise petenților prin poșta electronică în data de 22.11.2022.

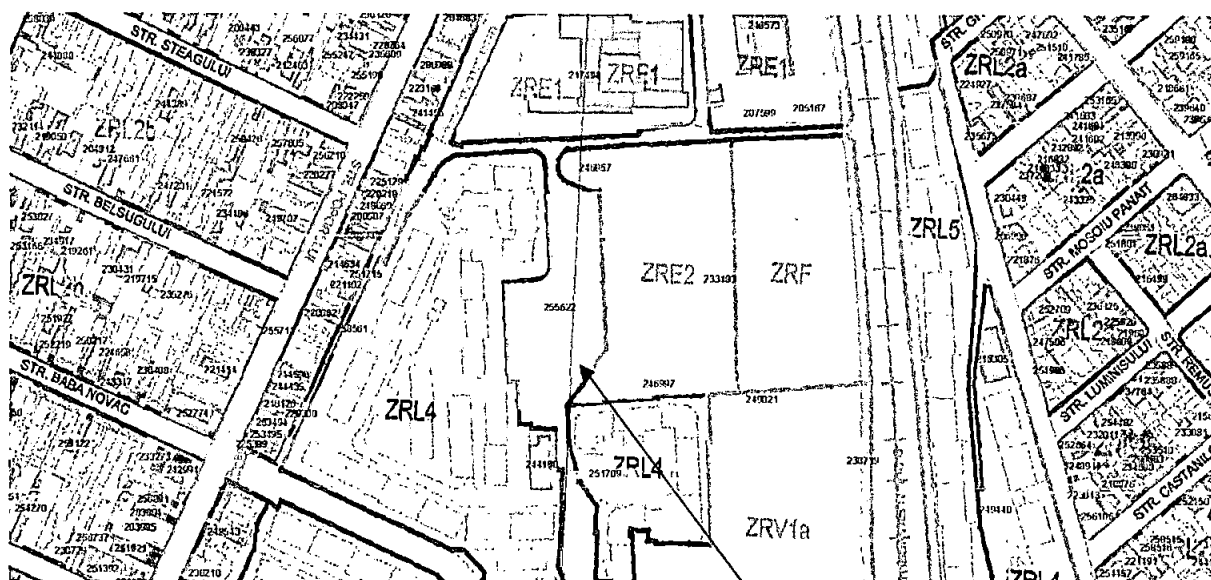
Pe parcursul derulării procesului de consultare publică au fost transmise 5 adrese cu observații care vizează reglementările propuse și care au fost înaintate prin poșta electronică pe parcursul consultării publice către elaborator.

Răspunsurile au fost transmise de Total Business Land SRL, fiind transmise petenților prin poșta electronică în data de 07.09.2023.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 172426/07.09.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, în suprafață de 4643 mp, identificat cu nr. cadastral 255622, este încadrat în zona circulațiilor publice carosabile, nefiind reglementat din punct de vedere urbanistic:



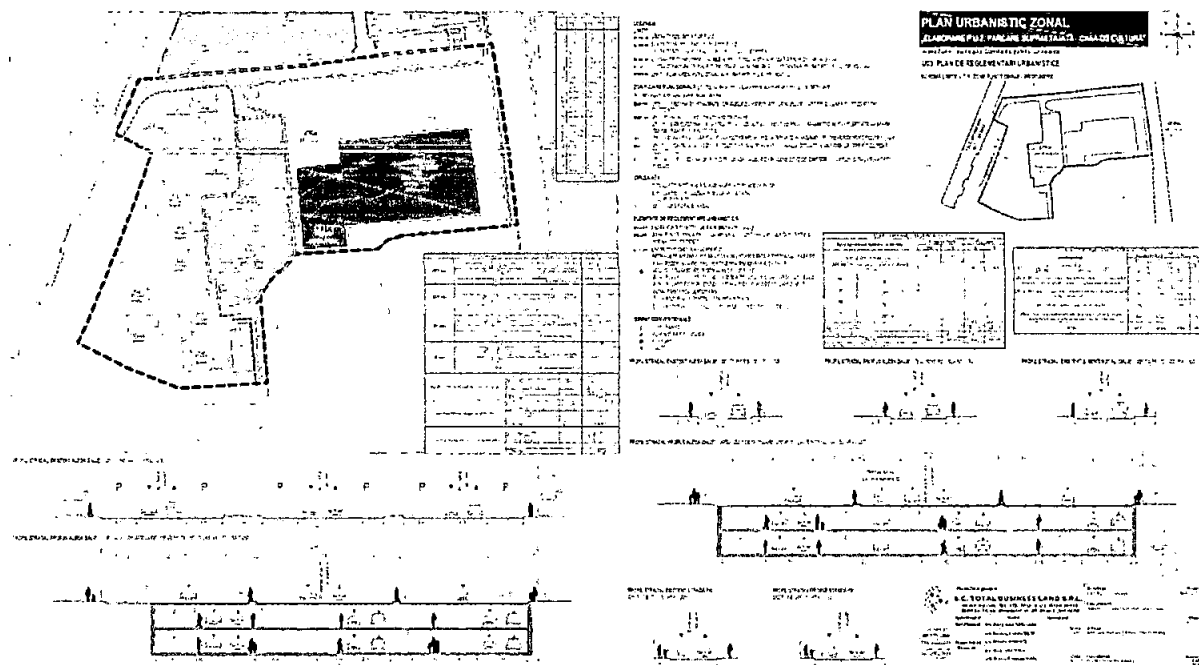
Extras GIS / PUG

Localizare teren IE 255622

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Cu excepția terenurilor pe care nu sunt reglementate zone funcționale, zona reglementată cuprinde terenuri incluse în următoarele UTR-uri:

- în vest, în zona construcțiilor de locuințe colective – subzona funcțională ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- în partea de est, suprapus cu teritoriul actual al parcului „Regina Maria”:
 - o Subzona funcțională ZRE 2 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi;
 - o Zona funcțională ZRFm – Zona activităților legate de culte.



Extras PUZ – Planșa reglementări urbanistice

Prin documentația P.U.Z. se propun noi zone funcționale, astfel:

- În vest, se propune subzona funcțională **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10)**, situate în ansambluri preponderent rezidențiale;
- În zonele destinate circulațiilor se propune subzona funcțională **ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere**, sub-subzona funcțională **ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente**.
- În partea de est, suprapus parcului „Regina Maria” se propun următoarele zone funcționale:
 - o Zona funcțională **ZRV1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice;**
 - o Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte.**

Pe terenul inițiator P.U.Z. și pe toate celelalte terenuri care în prezent sunt destinate circulației carosabile și amenajărilor aferente, se propune zona funcțională **ZRT1m - Zona transporturilor**, subzona funcțională **ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere**, sub-subzona funcțională **ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente**.

În partea de vest a zonei reglementate se propune subzona funcțională **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10)**, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În partea de est a zonei reglementate, se propune actualizarea reglementărilor urbanistice conform situației actuale din teren, astfel: pe suprafața parcului „Regina Maria” se propune sub-subzona funcțională **ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice**, cu excepția terenului identificat prin N.C. 233483 pe care în prezent se află edificiile de cult și pe care se propune zona funcțională **ZRF m – Zona activităților legate de culte**.

Localizarea spațială a subzonelor/sub-subzonelor funcționale propune prin P.U.Z. este redată în Figura 1.

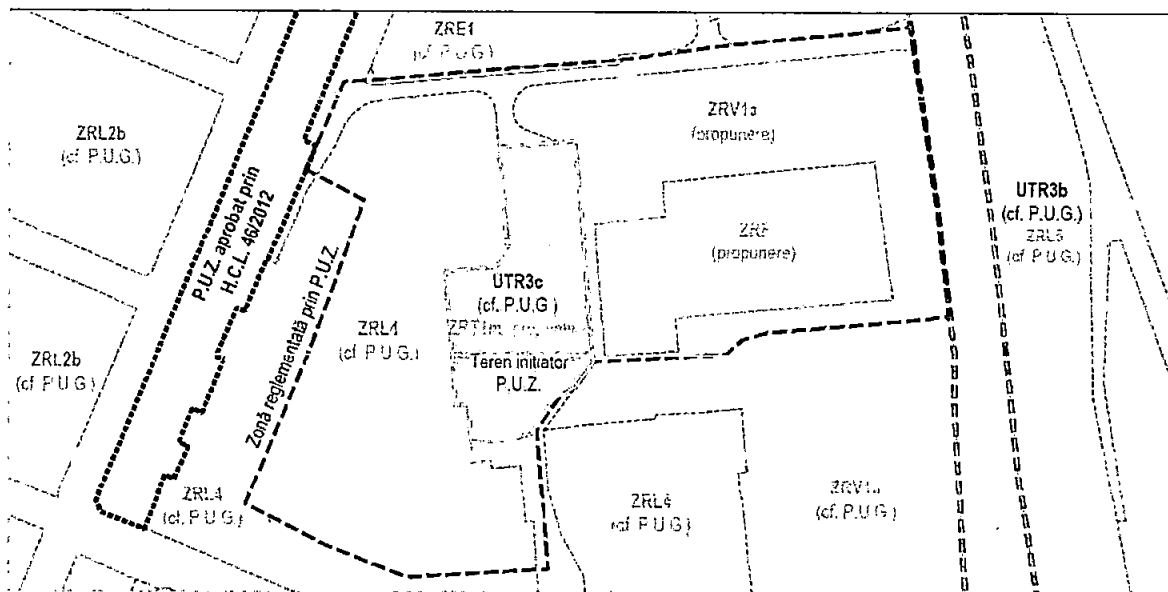


Figura 1: Zona reglementată prin P.U.Z.

Zona funcțională ZRT – Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sub-subzona funcțională ZRT 1m este caracterizată de prezența circulațiilor rutiere și amenajărilor aferente. Se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parcaje publice la sol și subterane;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- spații destinate circulației pietonale, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal;
- spații verzi;
- piste pentru biciclete;
- semnalizări prin panouri și luminoase, conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuri de joacă pentru copii, spații pentru loisir, cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul Articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA a II-a: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața de teren alocată sub-subzonei funcționale ZRT 1m este de 8507 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Luând în considerare că terenurile pe care se propune sub-subzona funcțională ZRT1m sunt tangente pe toate laturile la terenuri aparținând domeniului public, toate laturile vor fi tratate ca aliniamente.
- Pentru terenul identificat prin numărul cadastral 255622, se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de latura estică se va menține o retragere de minimum 3 metri;
 - Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor;
 - Delimitarea suprafeței maxime edificabile este reprezentată în planșa de reglementări urbanistice a P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii (inclusiv în cazul dezmembrării terenului inițiator PUZ, identificat prin numărul cadastral 255622).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Față de zona rezervată pentru menținerea traseului și lărgirea străzii Aleea Daliei, se va respecta o retragere de minimum 1,5 metri;
- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulația publică pe terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622), conform planșei de reglementări urbanistice;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului rece – conform Ordinului AND 605 cap. IV, Secțiunea 3 art. 80 „așternerea mixturilor asfaltice se face la temperaturi ale stratului suport de minimum 10°C, pe o suprafață uscată;
- Este obligatorie montarea de indicatoare rutiere pentru avertizarea conducătorilor auto și a pietonilor pe toată perioada lucrărilor;
- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține curățenia străzilor, trotuarelor afectate de circulația mașinilor care transportă materialele de masă (pământ, balast, piatră spartă, beton, moloz);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Configurația locurilor de parcare prevăzute în prezentul regulament se determină conform normativelor în vigoare;
- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălțimea maximă admisă: 3 m
- Numărul de niveluri subterane nu este normat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare necesare obiectivului;
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului în colectoarele de ape pluviale;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se va acorda atenție deosebită iluminatului public – se vor utiliza corpuri de iluminat specifice fiecărei tipologii de spațiu (pentru circulația carosabilă, pietonală, pentru mijloace alternative de transport, pentru spații verzi, iluminat ambiental/de siguranță etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafața minimă de spațiu verde este de 5% din suprafața totală a terenului pentru terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622);
- Cu excepția terenului inițiator P.U.Z., pentru celelalte terenuri nu se normează suprafața minimă de spațiu verde;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate precum construcțiile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

SECȚIUNEA a-III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. max = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. max = 0,1

Zona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit reprezintă zona de reglementare cu ponderea cea mai mare în cadrul teritoriului intravilan și, totodată, zona în care apar cele mai multe solicitări de autorizare de noi construcții. Prin R.L.U. se asigură autorizarea directă în cadrul subzonelor stabilite pentru situații cu caracter de repetabilitate; se mențin construcțiile existente, fiind posibile lucrări de reparații, modificări interioare, extinderi ale spațiului locuibil conform prezentului RLU.

Se va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a locurilor de joacă pentru copii, organizarea locurilor de parcare și împrejmuirea în condițiile prevăzute la Articolul 14 a terenurilor aferente construcțiilor de locuințe colective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări pentru agrement, loisir, sport etc.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren, conform legislației în vigoare, dar nu mai mică de 100 mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.
- Se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maximum 25% din suprafața utilă a acestuia;
- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Este permisă amenajarea de spații pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie mascate de panouri realizate din materiale ușoare, pentru a nu afecta negativ aspectul zonei;
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor pluviale sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile parțiale la parter sau orice alt nivel al blocurilor de locuințe;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz, limita subzonei funcționale ZRL 4m inclusă în zona reglementată prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține alinierea existentă a construcțiilor de locuințe colective.
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții/amenajări de interes public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă/zonă funcțională pot exista unul sau mai multe corpuri de clădire sau construcții individuale.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnice, edilitare (posturi trafo, puncte termice etc.). Între construcțiile tehnico-edilitare propuse și fațadele existente și propuse ale locuințelor colective existente se vor respecta distanțele de protecție specifice echipamentelor tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.

- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni și va respecta dimensiunile normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare.
- Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al zonei va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul acesteia și până la cornișă. Se admit instalații tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, cu condiția ca înălțimea acestora să nu fie mai mare de 3 metri și să nu fie vizibile din spațiul public.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Înălțimea clădirilor tehnico-edilitare nu va depăși 4 metri. Se recomandă ca noile construcții edilitare să fie realizate îngropat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor imita culoarea naturală specifică materialului respectiv;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială a fațadelor care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a crea discrepanțe la nivel estetic.
- Toate elementele noi care țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile destinate circulației. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la colectoarele pluviale, pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor, cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite dinspre clădirile învecinate și circulații.
- Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale, acolo unde gabaritul străzii permite amenajarea de spații plantate de aliniament, se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. Se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând inclusiv specii rășinoase, pentru animarea spațiilor inclusiv în sezonul rece, de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.
- Se va respecta un procent minim de spațiu verde pe teren natural de 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiuri ale spațiilor publice.
- Singurele împrejmuiuri admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbuști dispuși de-a lungul circulațiilor publice, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).
- În restul spațiului public se pot realiza delimitări ale tipurilor de spații, însă nu se va îngradi accesul pietonal în domeniul public.
- În cazul amenajării spațiilor de joacă pentru copii și a spațiilor pentru animale de companie, acestea vor fi împrejmuite cu garduri transparente.

- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă (arbori) sau medie (arbuști), însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

Zona funcțională ZRV1am – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonei funcționale ZRV1am îi sunt specifice spațiile plantate de tip parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, care necesită realizarea de amenajări peisagistice adecvate și activități de întreținere constantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public, constând în:
 - spații plantate, mobilier urban, spații de joacă pentru copii și spații de odihnă;
 - circulații pietonale, dintre care unele ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafața construită limitată la cel mult 60 mp.

În toate cazurile sunt admise activitățile de bază ale zonei plantate, activități ale funcțiunilor complementare, care susțin funcțiunea principală, precum și activități de întreținere curentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin 1,5 metri între trunchiul/punctul de plantare al arborilor și spațiile mineralizate, în special pentru arborii a căror rădăcină poate afecta negativ suprafețele betonate din proximitate (ex. exemplarele din specia Robinia pseudoacacia).
- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin un metru între trunchiul/punctul de plantare al arbuștilor și spațiile mineralizate.
- Este interzisă utilizarea de specii alogene și/sau invazive.
- Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Se recomandă utilizarea în amenajare de arbori/arbuști din categoria rășinoaselor, pentru animarea spațiilor inclusiv pe perioada sezonului rece.
- Se recomandă utilizarea de arbori din cromatici diferite (roșie/galbenă), care poate purta rol de reper la nivel local.
- În cazul utilizării în amenajarea peisagistică de exemplare cu un foliaj rar (cu o transparență mai mare de 70%), se recomandă plantarea sub formă de grupuri/masive (ex. Betula utilis).
- Se recomandă utilizarea în amenajarea peisagistică de grupuri compoziționale – grupuri formate din esente vegetale de siluete, cromatică și înălțime diferite.

- Nu este recomandată utilizarea pomilor fructiferi în amenajarea peisagistică.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite realizarea de împrejurimi din gard viu, cu o înălțime de maximum 0,5 metri. Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 10%;
- gradul maxim de mineralizare este de 30% din suprafața terenului (excluzând suprafețele construite);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 0,1;

Zona funcțională ZRFm – Zona activităților legate de culte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională cuprinde lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte. Având în vedere importanța unor asemenea inserții arhitectural-urbanistice în cadrul orașului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea unor studii specializate: studiu de siluetă urbană, studiu de impact vizual etc.

În cazul unor completări la construcții auxiliare sau al realizării unor construcții noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC și în baza prezentului RLU.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate funcțiunile care nu sunt compatibile cu funcțiunea de cult religios.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră publică de circulație;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va asigura o retragere de minimum 6.0 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcelele vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică sau indirect, printr-un teren aflat în domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONĂREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;
- la amplasarea de noi clădiri de cult, se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stânjenită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară necesare funcțiunii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiul liber va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minimum 40%;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accesuri, va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- nu este obligatorie realizarea de împrejurimi;
- clădirile pot fi înconjurate cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri, având înălțimea totală de maximum 2.20 m, care va fi dublat pe partea exterioară de un gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 0,3

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

- Certificat de urbanism nr. 1923/26.08.2022 (valabil până la 25.08.2024)
- Raportul informării și consultării publicului nr. 172426/07.09.2023
- Raport analiză situația existentă;
- Diagnoza, viziunea de dezvoltare și planul strategic de abordare privind utilizarea teritoriului, la nivelul zonei studiate raportat la zona urbană a municipiului Constanța;
- Studii de fundamentare:
 - o Studiu topografic;
 - o Studiu geotehnic;
 - o Studiu de circulație;
 - o Studiu de însorire
- Sinteza studiilor de fundamentare
- Avize :
 - aviz RAJA nr. 667/55956/14.06.2023
 - aviz E-distribuție Dobrogea nr. 17555742/24.05.2023
 - aviz Distrigaz sud rețele nr. 31030/318.750.597/24.05.2023
 - aviz Societatea Termoficare Constanța SRL nr. 7144/19.05.2023
 - aviz Orange nr. 317/17.05.2023
 - aviz RCS&RDS nr. 1622/24.05.2023
 - aviz Comisia de circulație nr. A 7131/26.10.2023
 - notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 11280/08.08.2023
 - aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 779/U/16.08.2023
 - proces verbal de recepție OCPI nr. 4557/27.10.2022
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 87/20.12.2023.
- Plan urbanistic zonal
 - o Piese scrise:
 - Memoriu tehnic general;
 - Regulamentul local de urbanism
 - Planul de acțiune pentru implementarea planului urbanistic zonal
 - o Piese desenate:
 - Plan de încadrare a zonei studiate în intravilanul orașului;
 - Plan de încadrare a zonei studiate în documentațiile de urbanism aprobate și în vigoare
 - Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților;
 - Plan de reglementări urbanistice;
 - Plan de circulație;
 - Plan obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor;
 - Plan coordonare rețele tehnico-edilitare – alimentarea cu apă și racordarea la sistemul de canalizare;
 - Plan coordonare rețele tehnico-edilitare – energie electrică, gaze naturale, energie termică, telecomunicații
 - Plan de mobilare urbanistică – varianta 1 (un acces în subteran)
 - Plan de mobilare urbanistică – varianta 2 (două accesuri în subteran)

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal Parcare supraetajată – Casa de cultură, municipiul Constanța, inițiator UAT municipiul Constanța.

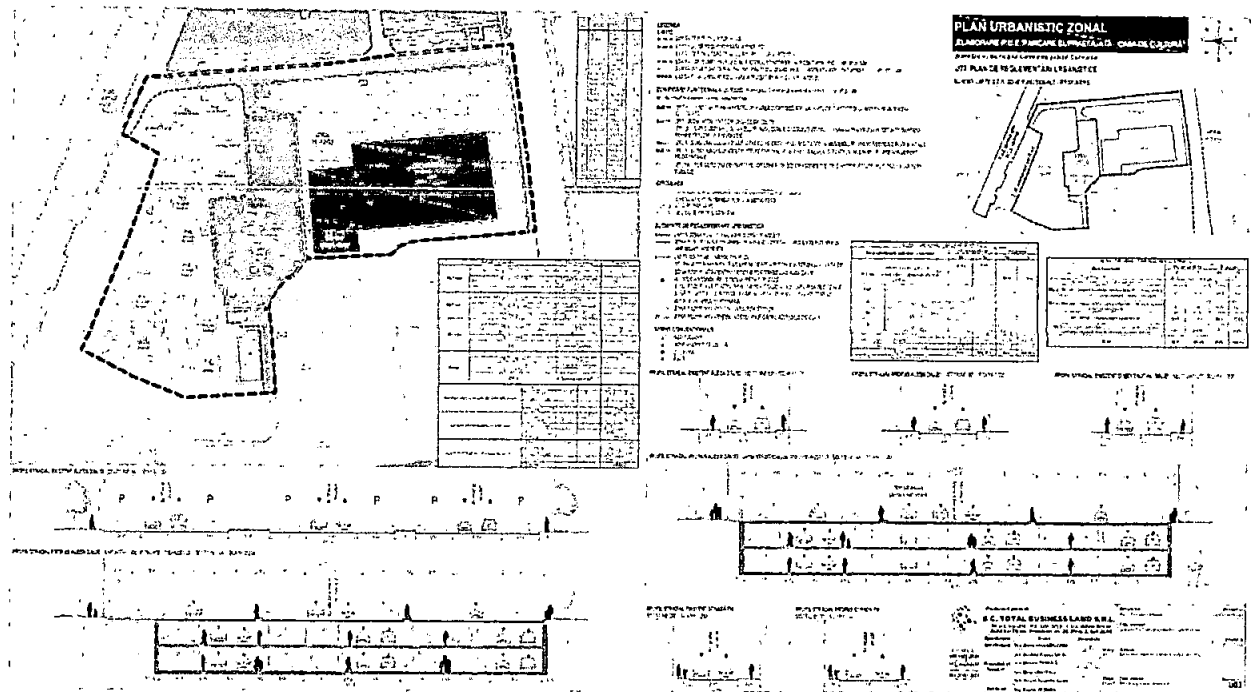
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat



REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – Planșa reglementări urbanistice

Cu excepția terenurilor pe care nu sunt reglementate zone funcționale, zona reglementată cuprinde terenuri incluse în următoarele UTR-uri:

- în vest, în zona construcțiilor de locuințe colective – subzona funcțională **ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- în partea de est, suprapus cu teritoriul actual al parcului „Regina Maria”:
 - o Subzona funcțională **ZRE 2 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi;**
 - o Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte.**

Prin documentația P.U.Z. se propun noi zone funcționale, astfel:

- În vest, se propune subzona funcțională **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- În zonele destinate circulațiilor se propune subzona funcțională **ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente.**
- În partea de est, suprapus parcului „Regina Maria” se propun următoarele zone funcționale:
 - o Zona funcțională **ZRV1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice;**
 - o Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte.**

Pe terenul inițiator P.U.Z. și pe toate celelalte terenuri care în prezent sunt destinate circulației carosabile și amenajărilor aferente, se propune zona funcțională **ZRT1m - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente.**

În partea de vest a zonei reglementate se propune subzona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În partea de est a zonei reglementate, se propune actualizarea reglementărilor urbanistice conform situației actuale din teren, astfel: pe suprafața parcului „Regina Maria” se propune sub-subzona funcțională ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, cu excepția terenului identificat prin N.C. 233483 pe care în prezent se află edificiile de cult și pe care se propune zona funcțională ZRF m – Zona activităților legate de culte.

Localizarea spațială a subzonelor/sub-subzonelor funcționale propune prin P.U.Z. este redată în Figura 1.

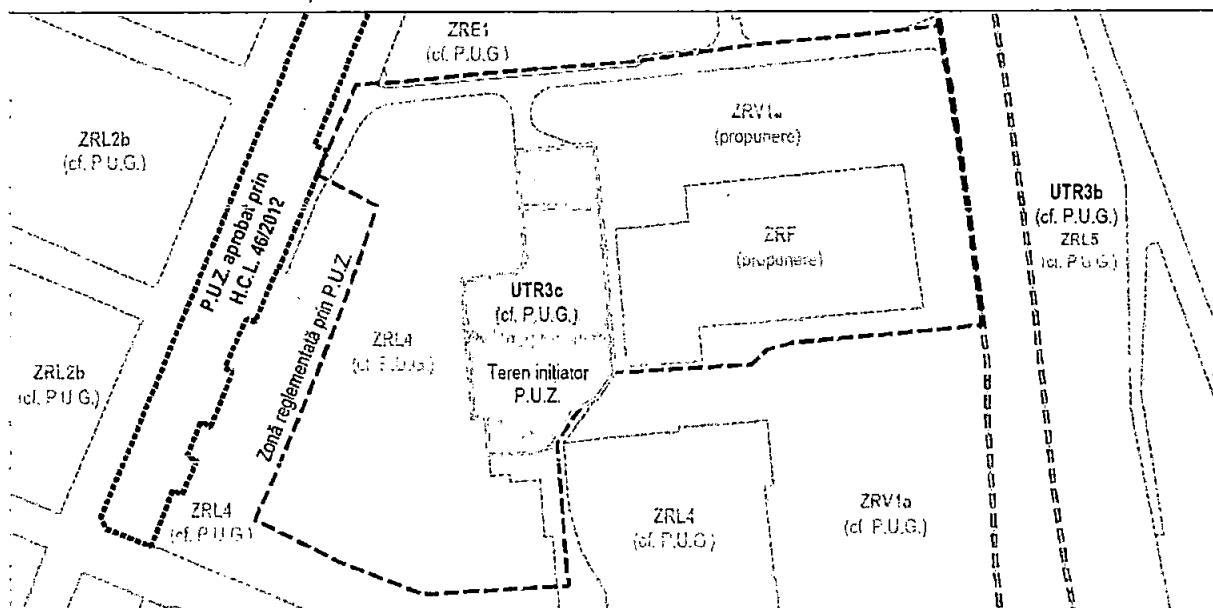


Figura 1: Zona reglementată prin P.U.Z.

Zona funcțională ZRT – Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sub-subzona funcțională ZRT 1m este caracterizată de prezența circulațiilor rutiere și amenajărilor aferente. Se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parcaje publice la sol și subterane;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- spații destinate circulației pietonale, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal;
- spații verzi;
- piste pentru biciclete;
- semnalizări prin panouri și luminoase, conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuri de joacă pentru copii, spații pentru loisir, cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul Articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA a II-a: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața de teren alocată sub-subzonei funcționale ZRT 1m este de 8507 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Luând în considerare că terenurile pe care se propune sub-subzona funcțională ZRT1m sunt tangente pe toate laturile la terenuri aparținând domeniului public, toate laturile vor fi tratate ca aliniamente.
- Pentru terenul identificat prin numărul cadastral 255622, se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de latura estică se va menține o retragere de minimum 3 metri;
 - Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor;
 - Delimitarea suprafeței maxime edificabile este reprezentată în planșa de reglementări urbanistice a P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii (inclusiv în cazul dezmembrării terenului inițiator PUZ, identificat prin numărul cadastral 255622).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Față de zona rezervată pentru menținerea traseului și lărgirea străzii Aleea Daliei, se va respecta o retragere de minimum 1,5 metri;
- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulația publică pe terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622), conform planșei de reglementări urbanistice;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului rece – conform Ordinului AND 605 cap. IV, Secțiunea 3 art. 80 „așternerea mixturilor asfaltice se face la temperaturi ale stratului suport de minimum 10°C, pe o suprafață uscată;

- Este obligatorie montarea de indicatoare rutiere pentru avertizarea conducătorilor auto și a pietonilor pe toată perioada lucrărilor;
- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține curățenia străzilor, trotuarelor afectate de circulația mașinilor care transportă materialele de masă (pământ, balast, piatră spartă, beton, moloz);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Configurația locurilor de parcare prevăzute în prezentul regulament se determină conform normativelor în vigoare;
- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălțimea maximă admisă: 3 m
- Numărul de niveluri subterane nu este normat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare necesare obiectivului;
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului în colectoarele de ape pluviale;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se va acorda atenție deosebită iluminatului public – se vor utiliza corpuri de iluminat specifice fiecărei tipologii de spațiu (pentru circulația carosabilă, pietonală, pentru mijloace alternative de transport, pentru spații verzi, iluminat ambiental/de siguranță etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafața minimă de spațiu verde este de 5% din suprafața totală a terenului pentru terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622);
- Cu excepția terenului inițiator P.U.Z., pentru celelalte terenuri nu se normează suprafața minimă de spațiu verde;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate precum construcțiile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. max = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. max = 0,1

Zona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit reprezintă zona de reglementare cu ponderea cea mai mare în cadrul teritoriului intravilan și, totodată, zona în care apar cele mai multe solicitări de autorizare de noi construcții. Prin R.L.U. se asigură autorizarea directă în cadrul subzonelor stabilite pentru situații cu caracter de repetabilitate; se mențin construcțiile existente, fiind posibile lucrări de reparații, modificări interioare, extinderi ale spațiului locuibil conform prezentului RLU.

Se va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a locurilor de joacă pentru copii, organizarea locurilor de parcare și împrejmuirea în condițiile prevăzute la Articolul 14 a terenurilor aferente construcțiilor de locuințe colective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări pentru agrement, loisir, sport etc.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor și nu vor distonă în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren, conform legislației în vigoare, dar nu mai mică de 100 mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.
- Se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maximum 25% din suprafața utilă a acestuia;

- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Este permisă amenajarea de spații pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie mascate de panouri realizate din materiale ușoare, pentru a nu afecta negativ aspectul zonei;
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor pluviale sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nementionate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile parțiale la parter sau orice alt nivel al blocurilor de locuințe;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz, limita subzonei funcționale ZRL 4m inclusă în zona reglementată prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține alinierea existentă a construcțiilor de locuințe colective.
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții/amenajări de interes public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă/zonă funcțională pot exista unul sau mai multe corpuri de clădire sau construcții individuale.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnice, edilitare (posturi trafo, puncte termice etc.). Între construcțiile tehnico-edilitare propuse și fațadele existente și propuse ale locuințelor colective existente se vor respecta distanțele de protecție specifice echipamentelor tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni și va respecta dimensiunile normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare.
- Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al zonei va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul acesteia și până la cornișă. Se admit instalații tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, cu condiția ca înălțimea acestora să nu fie mai mare de 3 metri și să nu fie vizibile din spațiul public.

- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Înălțimea clădirilor tehnico-edilitare nu va depăși 4 metri. Se recomandă ca noile construcții edilitare să fie realizate îngropat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor imita culoarea naturală specifică materialului respectiv;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială a fațadelor care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a crea discrepanțe la nivel estetic.
- Toate elementele noi care țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile destinate circulației. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la colectoarele pluviale, pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor, cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite dinspre clădirile învecinate și circulații.
- Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.

- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale, acolo unde gabaritul străzii permite amenajarea de spații plantate de aliniament, se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. Se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând inclusiv specii rășinoase, pentru animarea spațiilor inclusiv în sezonul rece. de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.
- Se va respecta un procent minim de spațiu verde pe teren natural de 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejmuiți ale spațiilor publice.
- Singurele împrejmuiți admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbuști dispuși de-a lungul circulațiilor publice, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și pietonale).
- În restul spațiului public se pot realiza delimitări ale tipurilor de spații, însă nu se va îngradi accesul pietonal în domeniul public.
- În cazul amenajării spațiilor de joacă pentru copii și a spațiilor pentru animale de companie, acestea vor fi împrejmuite cu garduri transparente.
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă (arbori) sau medie (arbuști), însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngrădite între spațiile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

Zona funcțională ZRV1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonei funcționale ZRV1am îi sunt specifice spațiile plantate de tip parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, care necesită realizarea de amenajări peisagistice adecvate și activități de întreținere constantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public, constând în:
 - spații plantate, mobilier urban, spații de joacă pentru copii și spații de odihnă;
 - circulații pietonale, dintre care unele ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - adăposturi, grupuri sanitare; spații pentru administrare și întreținere, având suprafața construită limitată la cel mult 60 mp.

În toate cazurile sunt admise activitățile de bază ale zonei plantate, activități ale funcțiilor complementare, care susțin funcțiunea principală, precum și activități de întreținere curentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin 1,5 metri între trunchiul/punctul de plantare al arborilor și spațiile mineralizate, în special pentru arborii a căror rădăcină poate afecta negativ suprafețele betonate din proximitate (ex. exemplarele din specia Robinia pseudoacacia).
- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin un metru între trunchiul/punctul de plantare al arbuștilor și spațiile mineralizate.
- Este interzisă utilizarea de specii alogene și/sau invazive.
- Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Se recomandă utilizarea în amenajare de arbori/arbuști din categoria rășinoaselor, pentru animarea spațiilor inclusiv pe perioada sezonului rece.
- Se recomandă utilizarea de arbori din cromatici diferite (roșie/galbenă), care poate purta rol de reper la nivel local.
- În cazul utilizării în amenajarea peisagistică de exemplare cu un foliaj rar (cu o transparență mai mare de 70%), se recomandă plantarea sub formă de grupuri/masive (ex. Betula utilis).
- Se recomandă utilizarea în amenajarea peisagistică de grupuri compoziționale – grupuri formate din esențe vegetale de siluete, cromatică și înălțime diferite.
- Nu este recomandată utilizarea pomilor fructiferi în amenajarea peisagistică.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite realizarea de împrejmuiri din gard viu, cu o înălțime de maximum 0,5 metri. Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 10%;
- gradul maxim de mineralizare este de 30% din suprafața terenului (excluzând suprafețele construite);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 0,1;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională cuprinde lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte. Având în vedere importanța unor asemenea inserții arhitectural-urbanistice în cadrul orașului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea unor studii specializate: studiu de siluetă urbană, studiu de impact vizual etc.

În cazul unor completări la construcții auxiliare sau al realizării unor construcții noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC și în baza prezentului RLU.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate funcțiunile care nu sunt compatibile cu funcțiunea de cult religios.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră publică de circulație;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va asigura o retragere de minimum 6.0 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcelele vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică sau indirect, printr-un teren aflat în domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;
- la amplasarea de noi clădiri de cult, se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stânjenită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară necesare funcțiunii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiul liber va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minimum 40%;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accesi, va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- nu este obligatorie realizarea de împrejmuiri;
- clădirile pot fi înconjurate cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri, având înălțimea totală de maximum 2.20 m, care va fi dublat pe partea exterioară de un gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 0,3

Etapele de elaborare a documentației de urbanism au fost următoarele:

etapa	termen de realizare	data predare	data CT.ATU	data PVRC
Ordin de începere – 18.07.2022				
1. Analiza situației existente	15 de zile de la ordinul de începere	01.08.2022	11.08.2022	
		26.08.2022	01.09.2022	16.09.2022
2. Studii de fundamentare	45 de zile de la finalizare et. 1	31.10.2022	09.11.2022	
		23.11.2022	22.12.2022	11.01.2023
3.1. PUZ preliminar	20 de zile de la finalizare et. 2	31.01.2023	17.02.2023	
		04.07.2023	06.07.2023	12.07.2023
3.2. Obținere avize	15 zile de la finalizarea etapei 3 - faza 3.1	27.07.2023	-	
		Dezbatere publică – 25.08.2023 Raport consultare public – 07.09.2023		

		-	-	11.03.2024
4.PUZ final	15 de zile de la finalizare et. 3 - faza 3.2.	26.03.2024	04.04.2024	10.04.2024

Livrabilele aferente etapei 1 predate în 01.08.2022 au fost analizate în ședința CT.ATU din 11.08.2022, iar documentația revizuită prezentată în 26.08.2022 a fost recepționată în data de 16.09.2022.

Livrabilele aferente etapei 2 predate în data de 31.10.2022 au fost analizate în ședința CT.ATU din 09.11.2022, iar documentația revizuită prezentată în 23.11.2022 a fost recepționată în data de 11.01.2023.

Livrabilele aferente etapei 3 – faza 3.1. predate în data de 31.01.2023 au fost prezentate spre analiză Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința din data de 17.02.2023. Punctele de vedere formulate de membrii comisiei au fost transmise către elaborator, iar livrabilele revizuite au fost înaintate în data de 04.07.2023, fiind recepționate în data de 12.07.2023

Livrabilele aferente etapei 3 – faza 3.1., respectiv lista avizelor depuse la instituțiile avizatoare, a fost prezentată în data de 27.07.2023.

În perioada 02.08.2023 – 07.09.2023 a fost organizat procesul de consultare a publicului, dezbateră publică având loc în data de 25.08.2023.

Etape de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 172426/07.09.2023.

Avizele favorabile obținute au fost prezentate în data de 11.03.2024.

Livrabilele aferente etapei 4 predate în 26.03.2024 au fost analizate la nivelul Arhitectului șef, iar în data de 04.04.2024 au fost prezentate în CT.ATU, fiind recepționate calitativ prin Procesul verbal de recepție calitativă nr. 77792/10.04.2024.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1923/26.08.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 25.08.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu



Nr. proiect

128920/22.06.2022

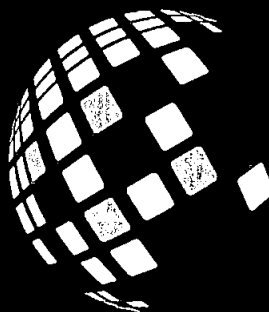
Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL – Etapa 1 – Situația existentă –
disfuncționalități, analiza SWOT

Titlu:

„Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură” –
Municipiul Constanța, Județul Constanța

MEMORIU



TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB

ALBA IULIA, Traian 20, AB

BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1

Tel: +40 744 588 692

Fax: +40 358 710 601

Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro

J11/125/11.02.2015

CUI 34090016

IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ

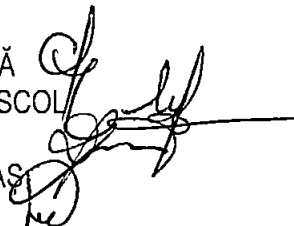
Exemplar:

1

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: „Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură”;
- Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA;
- Amplasament: Județul Constanța, Municipiul Constanța, Aleea Daliei;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 08.2022.
- Colectiv de elaborare
 - urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
 - urb. peis. Mihail Cristian RĂSCOL
 - urb. Delia NISIPEANU
 - ing. CFDP Florian DUMITRAS



1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programatic, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității:

- a) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- 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;
- e) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- f) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

1.3 Scopul și obiectivele studiului

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punctul de vedere al căilor de comunicație, precum și cu rețeaua interurbană de transport în comun;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea urbanistică (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale și a accesurilor;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor, dacă este cazul;
- Identificarea deficiențelor din zona de studiu.

Scopul proiectului este actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea recuperării și punerii în valoare a zonei reglementate prin PUZ, pentru realizarea unei parcări supraetajate, prin

organizarea interioară din punctul de vedere al mobilării urbanistice și al circulațiilor.

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;
 - Trafic - optimizarea sistemului de trafic.
- **Dezvoltare teritorială - Limitarea creșterii orașului în cadrul natural + densificarea structurii interne:**
 - Nolle reglementări urbanistice vor asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a zonei studiate, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată.
- **Obiective strategice specifice:**
 - Susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atractive și competitive a municipiului;
 - Atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
 - Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

1.4 Suprafața terenului studiat

Zona reglementată corespunde terenului identificat prin numărul cadastral **255622** și are o suprafață de 4643 mp.

Zona de studiu are o suprafață de aproximativ 3,5 ha, fiind compusă din următoarele terenuri:

- terenul identificat prin numărul cadastral 255622;
- terenul identificat prin numărul cadastral 244190;
- terenul identificat prin numărul cadastral 246957;
- terenul identificat prin numărul cadastral 533483;
- alte terenuri neintabulate, corespunzând locuințelor colective din vest, parcului „Regina Maria” și căilor destinate circulațiilor.

1.5 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 exproprierea 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. 141/2011;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;*
- *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;*
- *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcarilor publice;*
- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Comparativ cu anul 2006, se observă modificări ale țesutului urban în interiorul zonei de studiu. În perioada 2006-2007 a început construirea Catedralei Noi, situată în parcul „Regina Maria”, în partea de est a zonei de studiu. Nu au fost identificate alte modificări majore în interiorul sau în proximitatea zonei de studiu. Parcarea situată în zona reglementată, respectiv pe terenul identificat prin numărul cadastral 255622 a fost realizată înaintea anului 2006 și nu a fost modificată până în prezent (Figura 1).



2006



2009



2015



2021

Figura 1 – Evoluția zonei de studiu din punct de vedere morfologic – intervalul 2006-2021.

Sursă imagini: Google Earth Pro. Prelucrare: autor.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona de studiu P.U.Z. (reprezentată în partea desenată cu linie roșie punctată) se află în partea centrală a Municipiului Constanța, în intravilan, în cartierul Coiciu, la tangența cu bulevardul Alexandru Lăpușeanu, în imediata vecinătate a numeroase obiective de importanță locală sau municipală: Casa de Cultură a Sindicatelor, Universitatea „Andrei Șaguna”, Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Biserica „Sfânta Treime”, Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor, Liceul Tehnologic de Electrotehnică și Telecomunicații (Figura 2).

Zona reglementată prin P.U.Z. (reprezentată în partea desenată cu linie albastră punctată) se află în partea centrală a zonei de studiu și este ocupată de o parcare adiacentă construcțiilor de locuințe colective cu un număr total de 158 de locuri de parcare semnalizate.



Figura 2 – Încadrare la nivelul intravilanului Municipiului Constanța și la nivel zonal

2.3 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 terenului identificat prin numărul cadastral 255622 este de curți – construcții.

Din punctul de vedere al **patrimoniului natural protejat**, zona studiată nu se suprapune cu nicio arie protejată. Distanța de la zona de studiu până la Situl Natura 2000 **ROSPA0076 „Marea Neagră”** este de aproximativ 1570 de metri, iar distanța până la Situl Natura 2000 **ROSPA0057 „Lacul Siutghiol”** este de aproximativ 2280 de metri. În Figura 3 este reprezentată distanța dintre zona studiată și cele două arii naturale protejate.

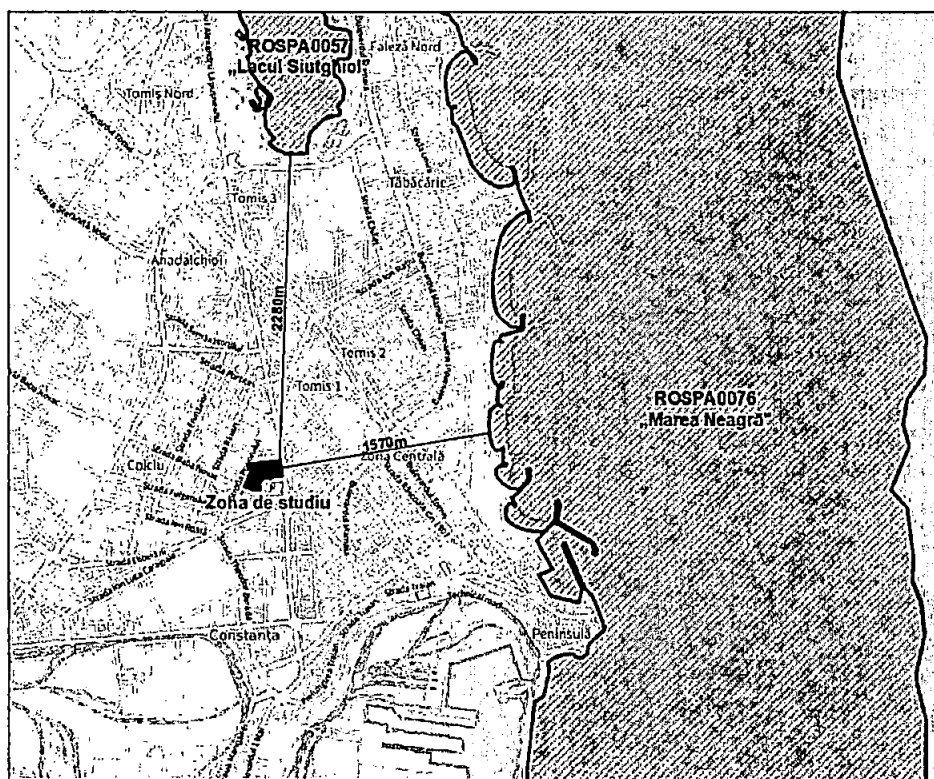


Figura 3 - Poziționarea zonei de studiu PUZ față de ariile naturale protejate. Prelucrare: autori.

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 4).

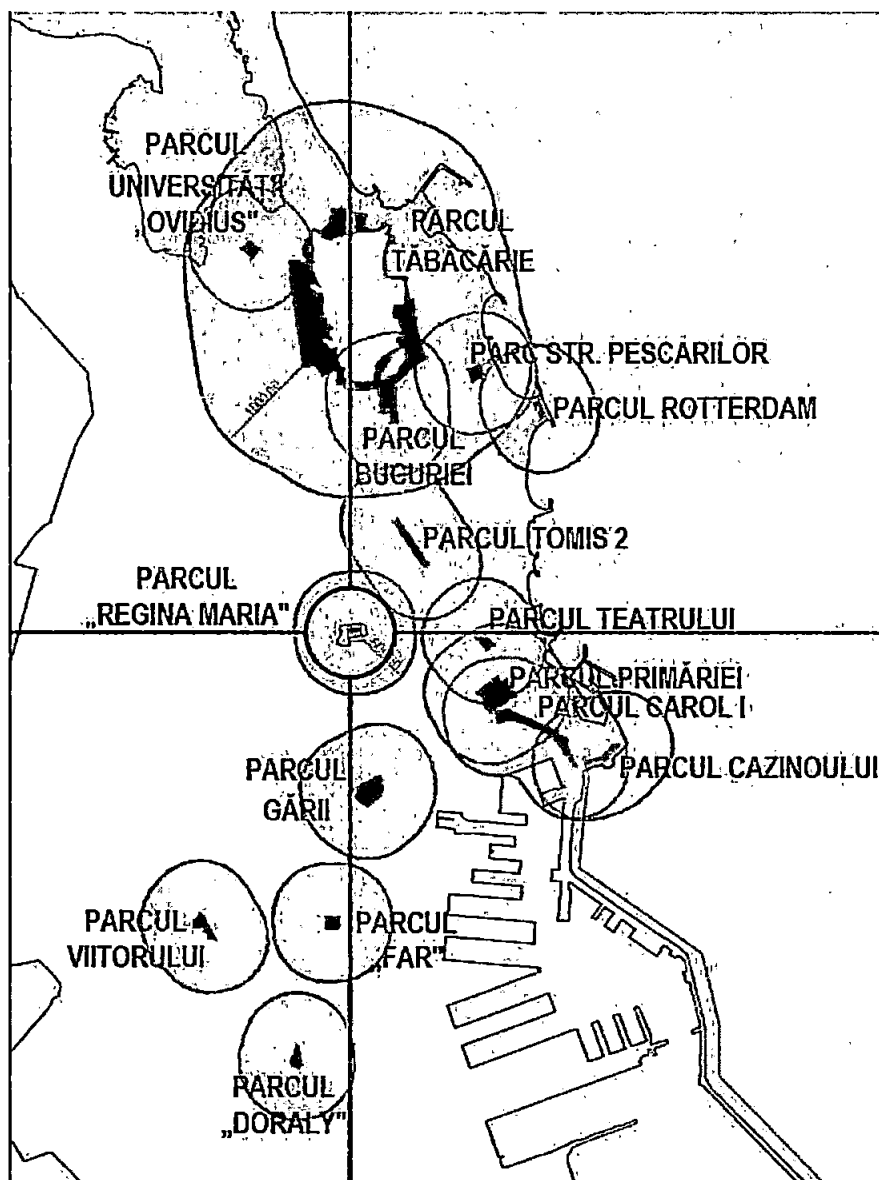


Figura 4 – Localizarea zonei de studiu PUZ în raport cu spațiile verzi publice din Municipiul Constanța.

Zona de studiu se situează într-o arie privilegiată din punctul de vedere al zonei deservite de spațiile verzi, fiind suprapusă parțial cu unul dintre spațiile verzi de tip grădină urbană – Parcul „Regina Maria”. Luând în considerare o zonă de deservire cu raza de 500 de metri de la limita spațiului verde, zona de studiu se suprapune integral cu zona de deservire a parcului „Regina Maria”.

2.4 Circulația

Zona de studiu P.U.Z. se află într-o zonă bine „irigată” de artere de circulație, fiind tangentă atât la o arteră de categoria I – bulevardul Alexandru Lăpușeanu (în partea de vest), cât și la o stradă de categoria a II-a – strada Baba Novac (conform Studiului de trafic pentru Proiectul „Îmbunătățirea Mobilității în Municipiul Constanța”) - Figura 5. Așadar, zona de studiu se află într-o regiune privilegiată din punctul de vedere al accesibilității.

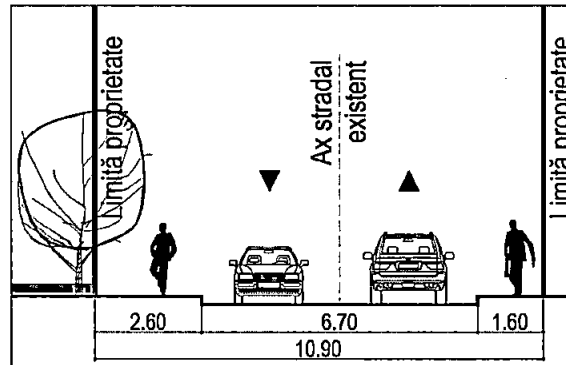


Figura 7 - Profilul stradal Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată prin nord)

La sud de zona reglementată, în zona de acces din sud, Aleea Daliei măsoară 11,0 m, cu o cale destinată circulației carosabile de 7,4 metri și cu suprafețe destinate circulației pietonale de o parte și de alta a căii de circulație carosabilă de 1,0 m în vest și de 2,6 m în est (Figura 8).

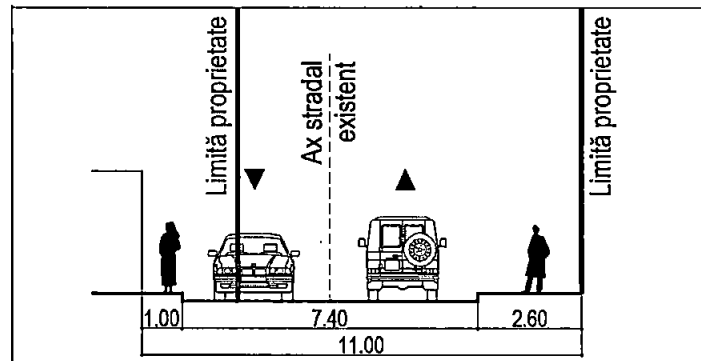


Figura 8 - Profilul stradal Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată prin sud)

Strada din nord, din care se face accesul în Aleea Daliei, măsoară în total 10,5 m și este compusă din 5,8 m spațiu destinat circulației carosabile și spațiu destinat circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (2,0 m în nord și 2,7 m în sud).

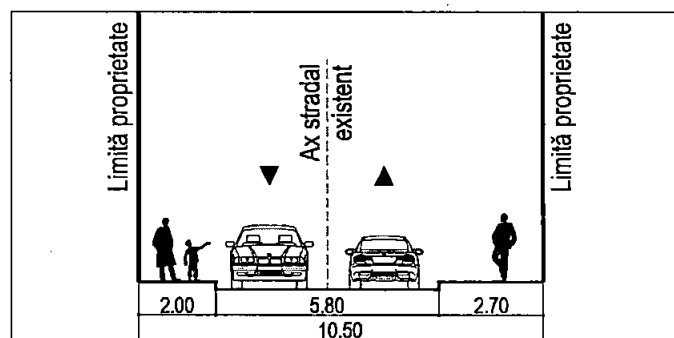


Figura 9 - Profilul stradal stradă fără nume (în nordul zonei reglementate)



Printre disfuncționalitățile identificate în zona de studiu se numără lipsa infrastructurii de circulație velo, a infrastructurii dedicate persoanelor cu dizabilități locomotorii, de vedere, sau pentru persoanele cu cărucioare pentru copii și insuficiența locurilor de parcare, evidențiată de autovehiculele parcate pe spațiile plantate sau pe spațiile destinate circulației pietonale (Figura 10, Figura 11).



Figura 10 – Autovehicule parcate pe trotuar (perspectivă de pe strada FN din nordul zonei de studiu). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.

Figura 11 - Autovehicule parcate pe spațiul plantat adiacent circulațiilor (perspectivă de pe Aleea Daliei). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.

Din punctul de vedere al transportului în comun, bulevardul Alexandru Lăpușeanu este străbătut de traseele liniilor de autobuz 100 și 100C, iar în perioada sezonului estival la acestea se adaugă și linia de autobuz 100M. Strada Baba Novac, aflată la sud de zona de studiu, este străbătută de linia de autobuz 44. Cele mai apropiate stații de autobuz față de zona de studiu sunt stația Casa de Cultură (a liniilor 100, 100 C și 100M), situată la aproximativ 60 de metri de zona de studiu și stația Rapsodia (a liniei 44), situată la aproximativ 40 de metri de zona de studiu (Figura 12).

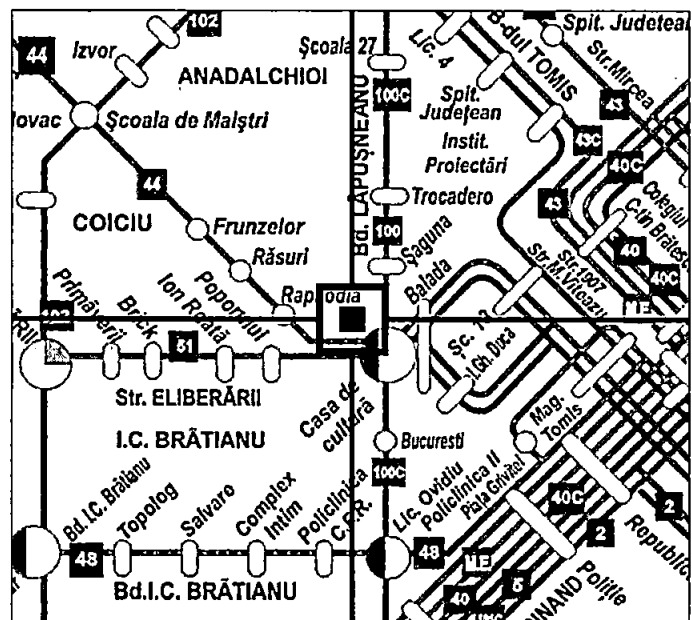
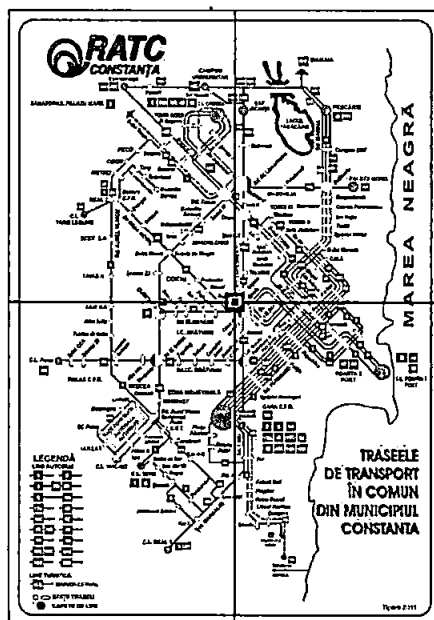


Figura 12 – Harta traseelor mijloacelor de transport public – RATC Constanța.
Sursa: <https://www.ctbus.ro/files/HARTA%20RATC%202018.pdf>. Prelucrare: autori.



Conform H.C.L. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare parcărilor publice din municipiul Constanța, **parcărilor de reședință (corespunzând Zonei 3 - parcări de reședință/ riverane) sunt situate la o distanță de cel mult 200 de metri de imobilele de locuințe (Art. 10, alin. (2), lit. a), iar pentru fiecare apartament este necesară atribuirea unui loc de parcare (Art. 10, alin. (1)).**

Pentru analiza necesarului de locuri de parcare au fost analizate imobilele situate la cel mult 200 de metri de terenul identificat prin N.C. 255622, în arealul cuprins între bd. str. Ion Nenițescu, Al. Lăpușeanu, str. I. L. Caragiale și str. Baba Novac - Figura 13).

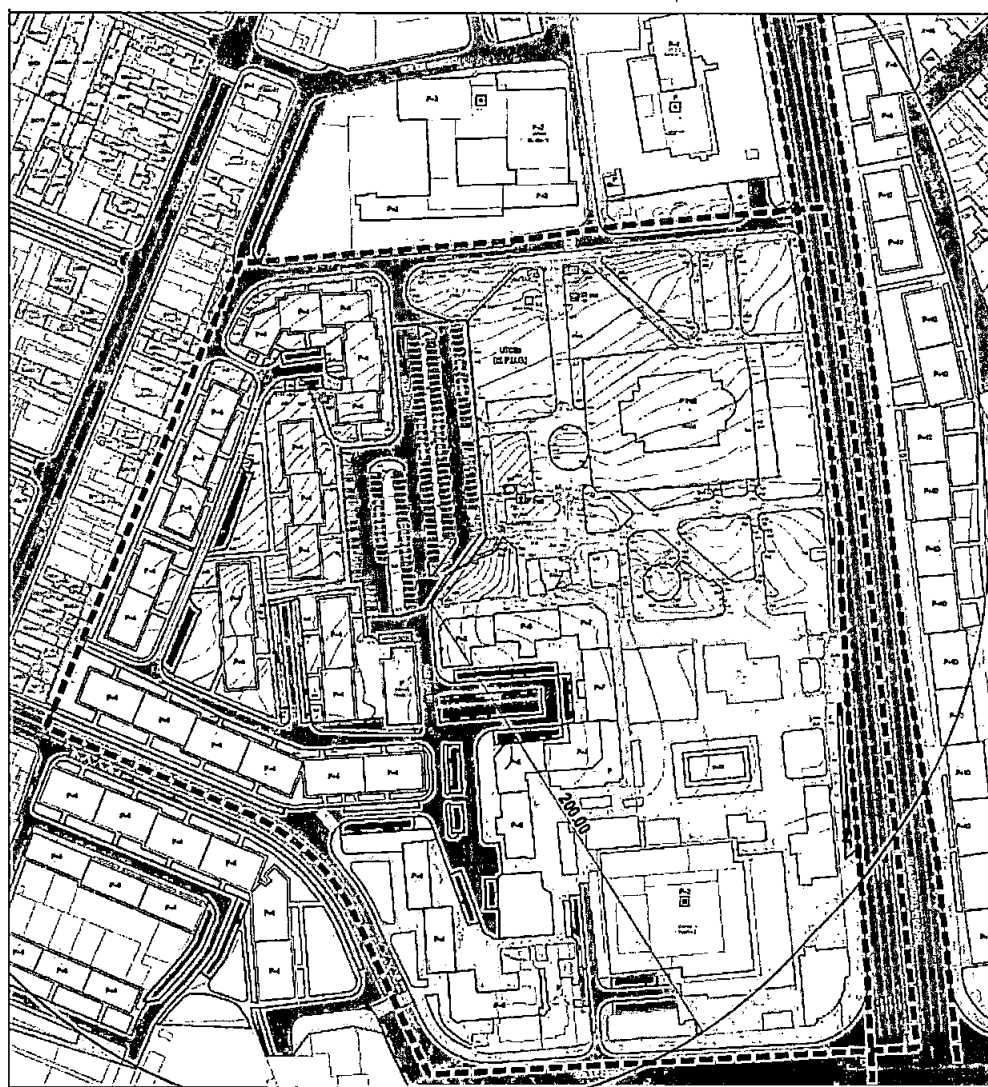


Figura 13 – Zona analizată din punctul de vedere al locurilor de parcare alocate unităților locative, raportat la zona din proximitatea terenului reglementat prin P.U.Z. în limita celor 200 de metri reglementați prin H.C.L. 123/2021 pentru zonele parcărilor de reședință/ riverane.

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află **643 de unități locative** (dintre care 191 sunt incluse în zona de studiu).

	Numa strada	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
1	BABA NOVAC	2A	L119A	A	20	P+4
2	BABA NOVAC	2A	L119A	B	20	P+4
3	BABA NOVAC	2B	L119	A	20	P+4
4	BABA NOVAC	2B	L119	B	20	P+4
5	BABA NOVAC	2B	L119	C	20	P+4
6	BABA NOVAC	2B	L119	D	20	P+4
7	DALIEI	1	L130	A	19	P+4
8	DALIEI	1	L130	B	19	P+4
9	DALIEI	2	L118B1	A	12	P+4
10	DALIEI	3	L131	A	19	P+4
11	DALIEI	3	L131	B	19	P+4
12	DALIEI	3	L131	C	19	P+4
13	DALIEI	4	L118B2	A	12	P+4
14	DALIEI	5	L128	A	10	P+4
15	DALIEI	5	L128	B	14	P+4
16	DALIEI	5	L128	C	10	P+4
17	DALIEI	5	L128B	A	14	P+4

	Numa strada	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
18	DALIEI	5	L128B	B	10	P+4
19	DALIEI	5	L118B3	A	24	P+6
20	DALIEI	5	L118B4	A	28	P+6
21	DALIEI	10	L119A1	A	18	P+6
22	DALIEI	12	L119A2	B	24	P+6
23	DALIEI	14	L119A3	C	28	P+7
24	DALIEI	16	L119A4	D	21	P+7
25	DALIEI	18	L119A5	E	28	P+7
26	DALIEI	20	L119A6	F	18	P+6
27	DALIEI	22	L119A7	G	24	P+6
28	DALIEI	24	L126	A	19	P+4
29	DALIEI	24	L126	B	19	P+4
30	DALIEI	26	L129	A	19	P+4
31	DALIEI	26	L129	B	19	P+4
32	DALIEI	28	L127	A	19	P+4
33	DALIEI	28	L127	B	19	P+4
34	DALIEI	28	L127	C	19	P+4

Figura 14 – Numărul de unități locative pe imobil de locuințe colective, conform adresei nr. R-T77981/24.08.2022 din partea Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța.

Conform Serviciului Parcări din cadrul Direcției Gestionare Servicii Publice a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată există **307 locuri de parcare rezidențiale**, iar conform serviciului Confort Urban, pe străzile Baba Novac și I.L. Caragiale există 75 de locuri de parcare aferente Zonei 2 - parcări situate pe trama stradală (cf. H.C.L. 123/2021).

În concluzie, având în vedere datele obținute, se remarcă deficitul considerabil de locuri de parcare: **643 de unități locative raportat la 307 locuri de parcare rezidențiale amenajate.**

Ocuparea terenurilor

Terenul ce corespunde zonei reglementate prin P.U.Z. este situat în intravilan și aparține domeniului privat al municipiului Constanța, conform Hotărârii nr. 288 din 31.08.2021. Conform Planului 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, zona reglementată se încadrează integral în U.T.R. 3c, dar nu este încadrată cu nicio zonă funcțională. Zona de studiu se încadrează integral în U.T.R. 3c, în următoarele zone funcționale: ZRL4 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și ZRF - Zona activităților legate de culte.

În prezent, terenul identificat prin numărul cadastral 255622 (corespunzând zonei reglementate prin P.U.Z.) este ocupat de o parcare adiacentă clădirilor de locuințe colective din vest, cu un număr total de 158 locuri de parcare, spații verzi adiacente circulațiilor și suprafețe destinate circulațiilor carosabile și circulațiilor pietonale.

BILANȚ SITUAȚIE EXISTENTĂ – TEREN N.C. 255622			
U.T.R. (cf. P.U.G.)	Utilizare teren	mp	%
U.T.R. 3c	Circulații pietonale	217	4,67%
	Circulații carosabile	2010	43,29%
	Locuri de parcare	1785	38,44%
	Spații verzi adiacente circulațiilor	631	13,59%
TOTAL		4643	100,00%

Zona reglementată prin PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la est – Parcul „Regina Maria” și Biserica „Sfânta Treime”;
- la sud – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la vest – construcții ale locuințelor colective.

Zona de studiu PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”;
- la est – bulevardul Alexandru Lăpușneanu;
- la sud – Parcul „Regina Maria”, clădiri de locuințe colective;
- la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate.

Zona de studiu este deservită de toate tipurile de funcțiuni, o mare parte dintre ele fiind accesibile în imediata proximitate sau chiar în interiorul zonei de studiu (Figura 15). Din punct de vedere funcțional, zona de studiu este poziționată, așadar, într-o regiune privilegiată. Dimensiunile razelor de deservire au fost preluate din *Ghidul de dimensionare a dotărilor urbane – Recomandări rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban* disponibil pe site-ul Registrului Urbaniștilor din România:

- 500 m - pentru unități de comerț și servicii, grădinițe și edificii de cult
- 1000 m – pentru unități de sănătate, școli gimnaziale, licee.

Suplimentar, pentru că nu există raze normate pentru spațiile verzi, au fost recomandate următoarele raze de deservire:

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

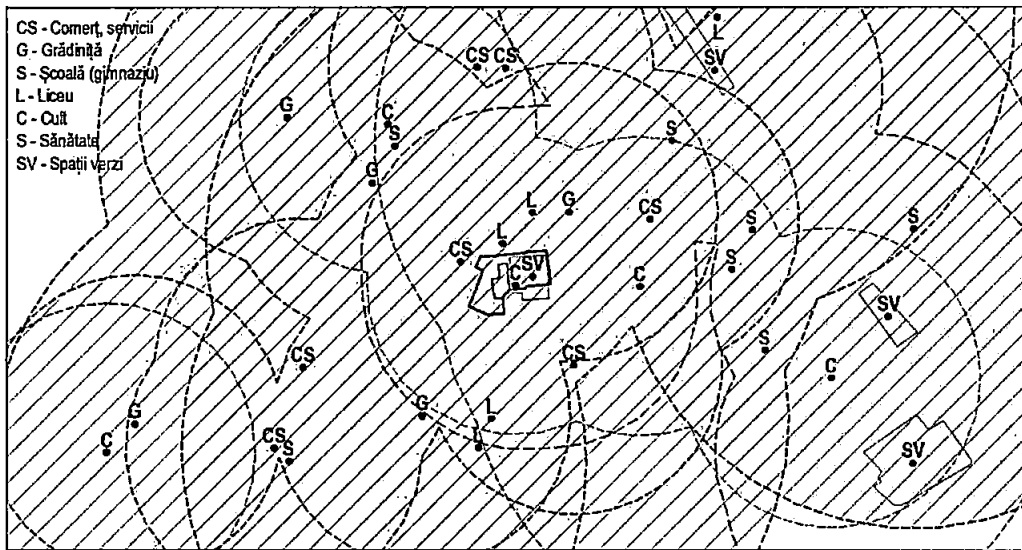


Figura 15 – Zone de deservire a funcțiilor din proximitatea zonei de studiu.

În interiorul zonei de studiu se regăsesc următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuire colectivă și spații plantate adiacente;
- culte – Biserica „Sfânta Treime”
- spații verzi publice – Parcul „Regina Maria”
- gospodărie comunală – uzină rețele tehnico-edilitare
- circulații – carosabile, pietonale, spații pentru staționare
- spații plantate adiacente circulațiilor.

În zona de studiu există, de asemenea, un teren viran, adiacent construcției Catedralei Noi – construcție nefinalizată, care în prezent este neutilizată.

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

- învățământ – Liceul de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”
- locuire colectivă și spații plantate adiacente;
- comerț și servicii;
- cultură – Casa de Cultură a Sindicatelor.

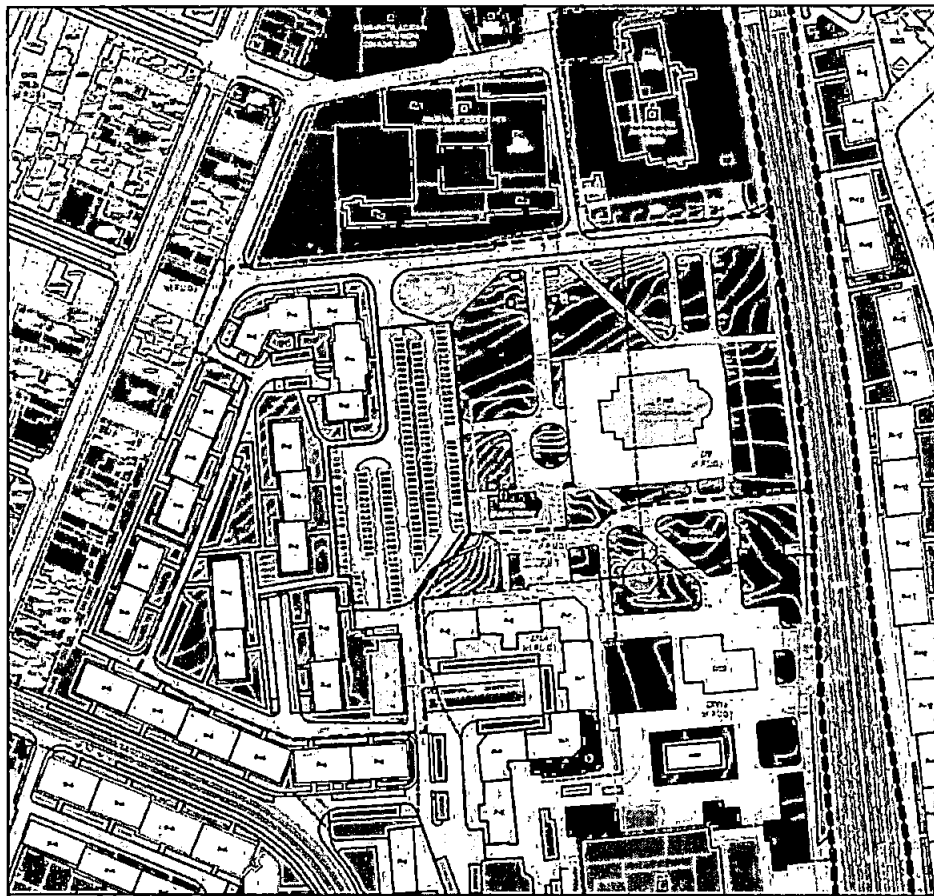


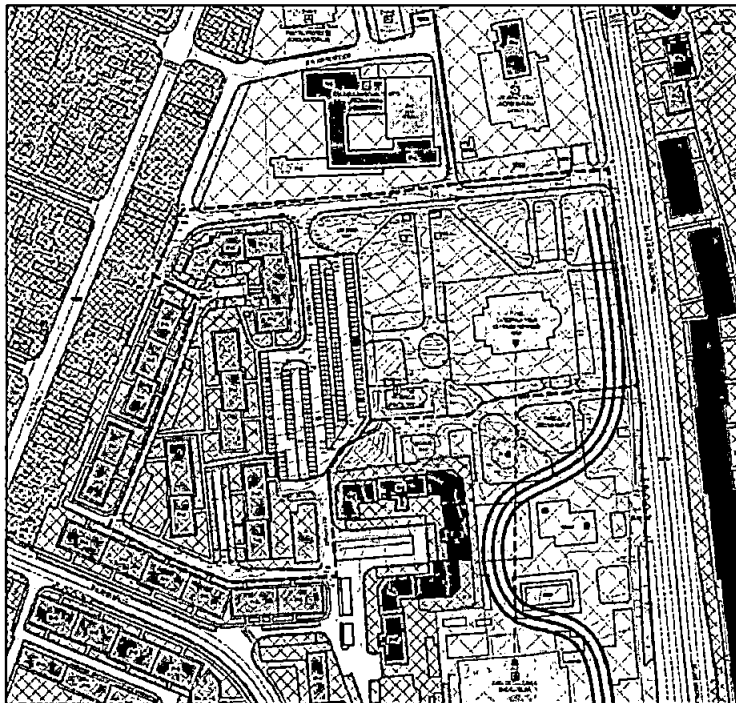
Figura 16 – Analiza funcțională a zonei de studiu.

Fondul construit din zona de studiu variază din punctul de vedere al înălțimii între P (caracteristic edificiilor de cult) și P+4 (caracteristic clădirilor de locuințe colective). Din punctul de vedere al stării fondului construit, clădirile din zona de studiu se află într-o stare bună.

Din punct de vedere morfologic, au fost identificate trei tipuri de țesuturi urbane în ceea ce privește densitatea fondului construit: țesut urban cu densitate mare de construire (specific zonei de locuințe individuale din proximitatea de vest a zonei de studiu), țesut urban cu densitate medie de construire (specific zonelor de locuințe colective din interiorul și din proximitatea zonei de studiu) și țesut cu densitate mică de construire (specific zonei cu spații verzi publice și instituții publice).

Ansamblul urbanistic din estul bulevardului Alexandru Lăpușeanu este caracterizat de o axă determinată de poziționarea spațială a Casei de Cultură a Sindicatelor și construcția nefinalizată a Catedralei Noi. Cele două construcții, împreună cu locuințele colective care bordează piațeta dintre ele în partea vestică, formează un spațiu de tip alveolar. Acest ansamblu este caracterizat de prezența următoarelor tipuri de repere:

- de masă – Casa de Cultură a Sindicatelor și construcția nefinalizată a Catedralei Noi,
- de înălțime – obeliscul existent în piațeta adiacentă Casei de Cultură a Sindicatelor,
- de siluetă – statuia existentă în piațeta adiacentă Casei de Cultură a Sindicatelor.



MORFOLOGIE URBANĂ

- ■ ■ ■ ■ LIMITĂ INSULĂ URBANĂ
- REPER DE MASĂ
- ☑ REPER DE ÎNĂLȚIME
- ☑ REPER DE SILUETĂ
- - - AXĂ DETERMINATĂ DE LOCALIZAREA SPAȚIALĂ A CELOR DOUĂ REPERE DE MASĂ - CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR ȘI CONSTRUCȚIA NEFINALIZATĂ A CATEDRALEI NOI
- ~ SPAȚIU DE TIP ALVEOLAR DETERMINAT DE LOCALIZAREA SA RAPORTAT LA CELE DOUĂ REPERE DE MASĂ
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ȚESUT URBAN CU DENSITATE MARE DE CONSTRUIRE - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ▩ ▩ ▩ ▩ ▩ ȚESUT URBAN CU DENSITATE MEDIE DE CONSTRUIRE - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE
- ▧ ▧ ▧ ▧ ▧ ȚESUT URBAN CU DENSITATE MICĂ DE CONSTRUIRE - ZONĂ CU SPAȚII VERZI PUBLICE ȘI INSTITUȚII PUBLICE

FOND CONSTRUIT

Regim de înălțime

- ▭ P - P+2
- ▨ P+3 - P+4
- ▩ P+5 - P+6
- ▧ P+7 - P+8
- P+9 - P+10

Figura 17 – Analiza morfologiei țesutului urban și a fondului construit din zona de studiu.

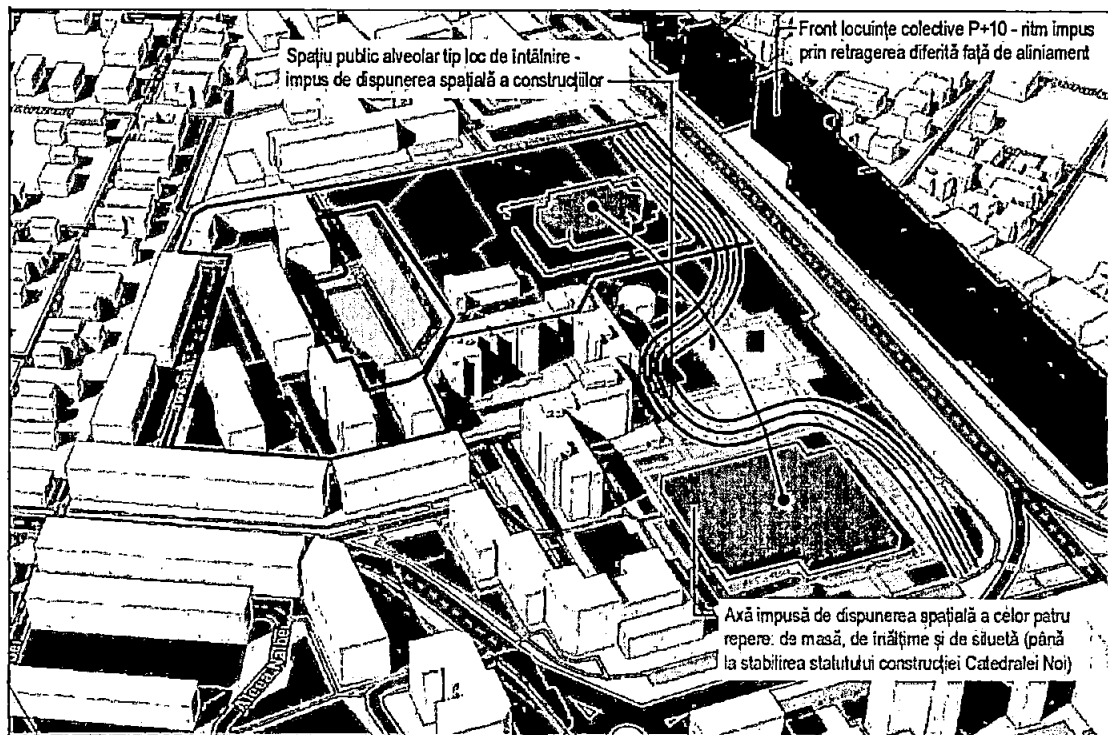
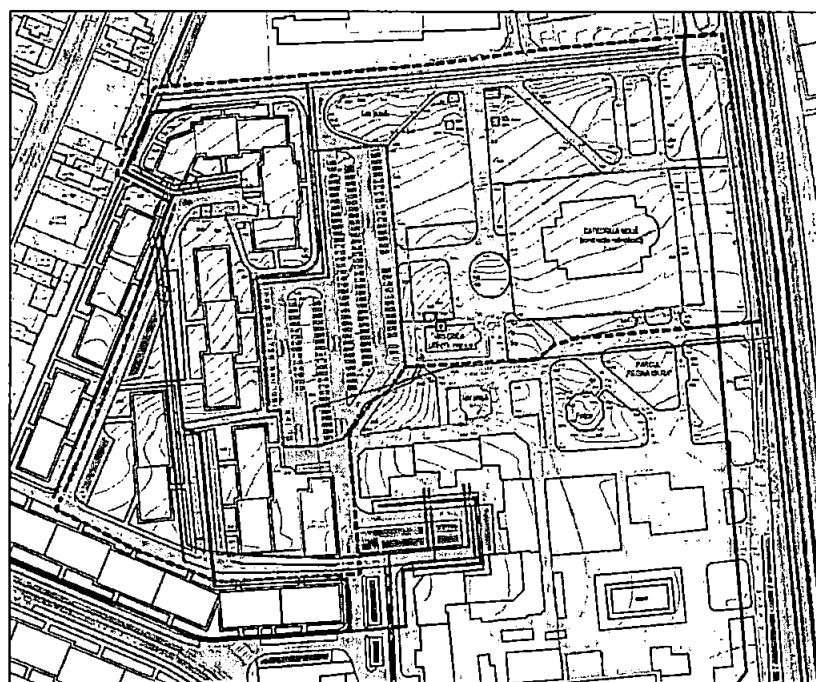


Figura 18 – Morfologia spațiului public urban din zona de studiu.

2.5 Echipare edilitară

Conform informațiilor primite de la Primăria Municipiului Constanța prin adresa nr. R130186/12.07.2022, în zona de studiu există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare: de apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, termoficare și telecomunicații (Figura 19).



REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- CONDUCTĂ RAJA - APĂ POTABILĂ
- CONDUCTĂ RAJA - CANALIZARE
- - - CONDUCTĂ RADET
- · · CABLU TELECOMUNICAȚII RCS&RDS
- · - · - CONDUCTĂ GAZE NATURALE

Figura 19 – Rețelele tehnico-edilitare existente în zona de studiu.

2.6 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 unor artere de circulație carosabilă de categoriile I (bulevardul Alexandru Lăpușeanu) și a II-a (strada Baba Novac) determină poluarea cu noxe, cu praf și fonică generate de traficul din proximitate.

2.7 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.

Proiectul a fost inițiat pentru sprijinirea populației, în vederea satisfacerii nevoii de spații de parcare, prin suplimentarea acestora.

2.8 Prevederi ale PUG

Conform Planului 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, zona reglementată se încadrează integral în **U.T.R. 3c**, însă nu este inclusă în nicio zonă funcțională.

2.10 Oportunități și disfuncționalități

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

OPORTUNITĂȚI

- **Încadrare favorabilă la nivelul municipiului**, în partea centrală a zonei administrative și a zonei de intravilan a U.A.T.;
- **Tangența în partea estică la o arteră de importanță majoră** la nivelul municipiului Constanța - bulevardul Alexandru Lăpușneanu, care realizează legătura către cartierele Tomis III, Mamaia și Palazu Mare, și cu orașul Ovidiu în nord, iar către sud cu zona de port și cu localitatea Agigea;
- **Proximitatea terenului reglementat față de clădirile de locuințe colective** (distanță de maximum 200 de metri distanță, conform definiției parcărilor de reședință din H.C.L. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice din municipiul Constanța);
- **Existența spațiilor verzi adiacente circulațiilor** în zona reglementată (spații verzi de tip - „fâșii plantate”) dispuse interstițial în raport cu locurile de parcare, pe care este posibilă plantarea de material dendrologic;
- **Existența în zonă a rețelelor tehnico-edilitare relevante pentru funcționarea unei parcări;**
- **Asigurarea siguranței pietonilor**, în special a persoanelor cu deficiențe locomotorii sau de vedere și a persoanelor cu cărucioare pentru copii, prin asigurarea unui număr adecvat de locuri de parcare și eliberarea căilor de circulație pietonală de autovehiculele staționate nereglementar;
- **Atragerea de investiții în zonă** prin încadrarea favorabilă la nivelul municipiului - în zona centrală;
- Amenajarea adecvată a spațiilor verzi din proximitate și, implicit, **creșterea atractivității și a numărului de vizitatori** în zonă;
- **Posibilitate de aducere a terenului la starea inițială din punctul de vedere al dispunerii locurilor de parcare**, în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări subterane (menținerea locurilor de parcare alocate rezidenților din zonă și suplimentarea în subteran cu locuri de parcare pentru funcțiunile din proximitate);
- **Posibilitate de suplimentare a spațiilor pentru agrement, sport și joacă existente** în zonă, prin amplasarea unor terenuri cu aceste destinații pe terasa construcției parcării (indiferent dacă se va opta pentru amplasarea sa integrală sau parțială în subteran);
- Oportunitate de **ierarhizare a circulațiilor locale**, prin amenajarea accesurilor către parcare și a circuitului de intrare-ieșire în și din parcare.



DISFUNȚIONALITĂȚI

- **Numărul insuficient de locuri de parcare existente** în prezent în zona analizată - 307 locuri de parcare, raportat la 643 unități locative existente în clădirile locuințelor colective (cf. H.C.L. nr. 123/2021, este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare apartament). Suplimentar locurilor de parcare rezidențiale, este necesară asigurarea unor locuri alocate agenților economici de zonă - locuri de parcare inexistente în prezent;
- **Accesul dificil către zona reglementată**, atât prin zona de sud, cât și prin cea de nord a aleii Daliei, având în vedere tronsonul cuprins între Aleea Daliei și Bd. Lăpușneanu, pe care este instituit sens unic de circulație;
- Lipsa unei amenajări adecvate a **spațiilor verzi din zona reglementată, ocupate în preponderență cu vegetație ruderală, neamenajată, cu aspect neîngrijit** - spațiile verzi adiacente locuințelor colective și a fâșiilor plantate adiacente circulațiilor;
- **Ocuparea spațiilor verzi din interiorul zonei reglementate** (spațiile plantate de tip fâșii verzi adiacente circulațiilor) și a **suprafețelor destinate circulației pietonale cu autovehicule** din cauza numărului insuficient de locuri de parcare - **punerea în pericol a pietonilor**, în special a celor cu dizabilități locomotorii sau de vedere, și a persoanelor cu cărucioare pentru copii;
- **Statutul juridic incert al construcției nefinalizate a Catedralei Noi** din parcul „Regina Maria”, neutilizată în prezent, și a terenului adiacent, neutilizat, ocupat cu vegetație ruderală neamenajată, cu aspect neîngrijit;
- **Conducta R.A.D.E.T. care traversează zona reglementată - constrângerile rezultate** din punctul de vedere al realizării viitoarelor fundații/ construcții sau al devierii conductei, în funcție de varianta pentru care se va opta;
- **Lipsa infrastructurii de circulație pietonală destinată persoanelor cu dizabilități locomotorii sau de vedere și a persoanelor cu cărucioare pentru copii**;
- Ocuparea suprafeței destinate circulației carosabile cu **locuri de parcare improvizate, nesemnificate**, în lipsa numărului necesar de locuri de parcare pentru populația rezidentă din proximitate și pentru vizitatorii obiectivelor din proximitate (parcul „Regina Maria”, Casa de Cultură a Sindicatelor”);
- **Lipsa stabilirii unor reglementări urbanistice pentru zona reglementată, având în vedere că prin Planul Urbanistic General în vigoare 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, zona reglementată nu este încadrată în nicio U.T.R.;**

2.11 Analiza S.W.O.T.

Puncte tari/ Strengths

- **Încadrare favorabilă la nivelul municipiului**, în partea centrală a zonei administrative și a zonei de intravilan a U.A.T.;
- **Tangența în partea estică la o arteră de importanță majoră** la nivelul municipiului Constanța - bulevardul Alexandru Lăpușneanu, care realizează legătura către cartierele Tomis III, Mamaia și Palazu Mare, și cu orașul Ovidiu în nord, iar către sud cu zona de port și cu localitatea Agiea;
- **Proximitatea terenului reglementat față de clădirile de locuințe colective** (distanță de maximum 200 de metri distanță, conform definiției parcarilor de reședință din H.C.L. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcarilor publice din municipiul Constanța);
- **Semnalizarea adecvată a locurilor de parcare și a spațiilor în care este interzisă staționarea** (în cazul accesurilor către parc, biserică sau în zonele de acces în construcțiile locuințelor colective), atât pe direcție orizontală (prin marcaje rutiere) cât și pe direcție verticală (prin indicatoare rutiere);
- **Existența spațiilor verzi adiacente circulațiilor** în zona reglementată (spații verzi de tip - „fâșii plantate”) dispuse interstițial în raport cu locurile de parcare, pe care este posibilă plantarea de material dendrologic;
- Existența **spațiilor pentru agrement și loisir** în interiorul zonei de studiu, inclusiv a spațiilor destinate locurilor de joacă pentru copii (care vor putea fi relaționate cu eventuale noi spații asemănătoare care vor fi poziționate pe terasa parcarii, în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări supraterane);
- **Existența în zonă a rețelelor tehnico-edilitare relevante pentru funcționarea unei parcări;**
- **Trecerea treptată între tipurile diferite de țesut urban din punctul de vedere al densității de construire** - țesut caracterizat de densitate mică de construire în est și țesut caracterizat de densitate medie de construire în vestul zonei studiate (trecere către țesutul locuințelor individuale, caracterizat de o densitate de construire mare) => amplasarea unei clădiri de dimensiuni mari din punctul de vedere al amprentei construcției (specifice construcțiilor de parcaje) nu va afecta negativ țesutul urban existent, în cazul în care se va opta pentru o construcție supraterană;

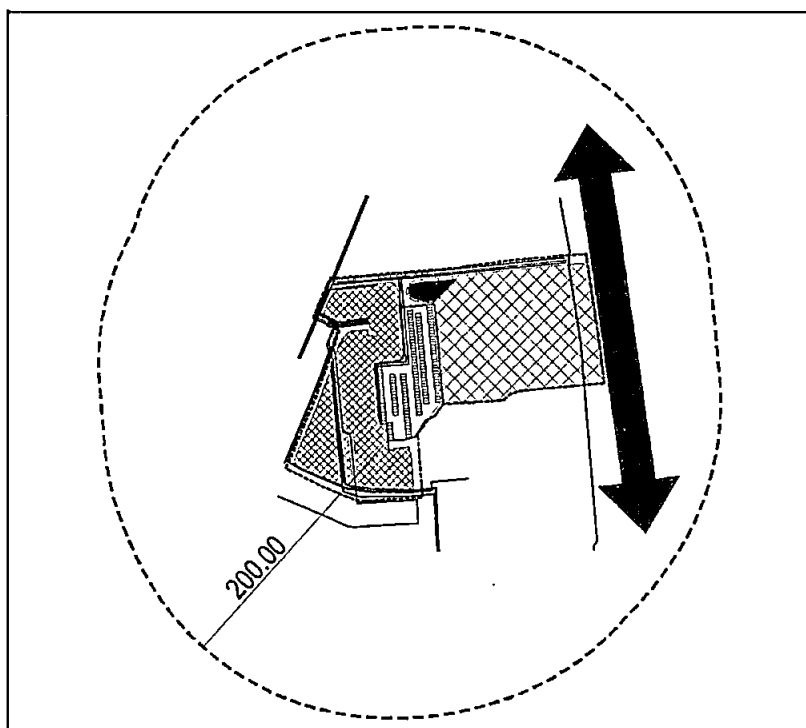


Figura 20 – Spațializarea punctelor tari identificate.

Puncte slabe/ Weaknesses

- **Numărul insuficient de locuri de parcare existente** în prezent în zona analizată - 307 locuri de parcare, raportat la 643 unități locative existente în clădirile locuințelor colective (cf. H.C.L. nr. 123/2021, este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare apartament). Suplimentar locurilor de parcare rezidențiale, este necesară asigurarea unor locuri alocate agenților economici de zonă - locuri de parcare inexistente în prezent;
- **Accesul dificil către zona reglementată**, atât prin zona de sud, cât și prin cea de nord a aleii Daliei, având în vedere tronsonul cuprins între Aleea Daliei și Bd. Lăpușneanu, pe care este instituit sens unic de circulație;
- Lipsa unei amenajări adecvate a **spațiilor verzi din zona reglementată, ocupate în preponderență cu vegetație ruderală, neamenajată, cu aspect neîngrijit** - spațiile verzi adiacente locuințelor colective și a fâșiilor plantate adiacente circulațiilor;
- **Ocuparea spațiilor verzi din interiorul zonei reglementate** (spațiile plantate de tip fâșii verzi adiacente circulațiilor) și a **suprafețelor destinate circulației pietonale cu autovehicule** din cauza numărului insuficient de locuri de parcare - **punerea în pericol a pietonilor**, în special a celor cu dizabilități locomotorii sau de vedere, și a persoanelor cu cărucioare pentru copii;
- **Statutul juridic incert al construcției nefinalizate a Catedralei Noi** din parcul „Regina Maria”, neutilizată în prezent, și a terenului adiacent, neutilizat, ocupat cu vegetație ruderală neamenajată, cu aspect neîngrijit;

- **Conducta R.A.D.E.T. care traversează zona reglementată - constrângerile rezultate din punctul de vedere al realizării viitoarelor fundații/ construcții sau al devierii conductei, în funcție de varianta pentru care se va opta;**
- **Lipsa infrastructurii de circulație pietonală destinată persoanelor cu dizabilități locomotorii sau de vedere și a persoanelor cu cărucioare pentru copii;**
- **Ocuparea suprafeței destinate circulației carosabile cu locuri de parcare improvizate, nesemnificate, în lipsa numărului necesar de locuri de parcare pentru populația rezidentă din proximitate și pentru vizitatorii obiectivelor din proximitate (parcul „Regina Maria”, Casa de Cultură a Sindicatelor”);**

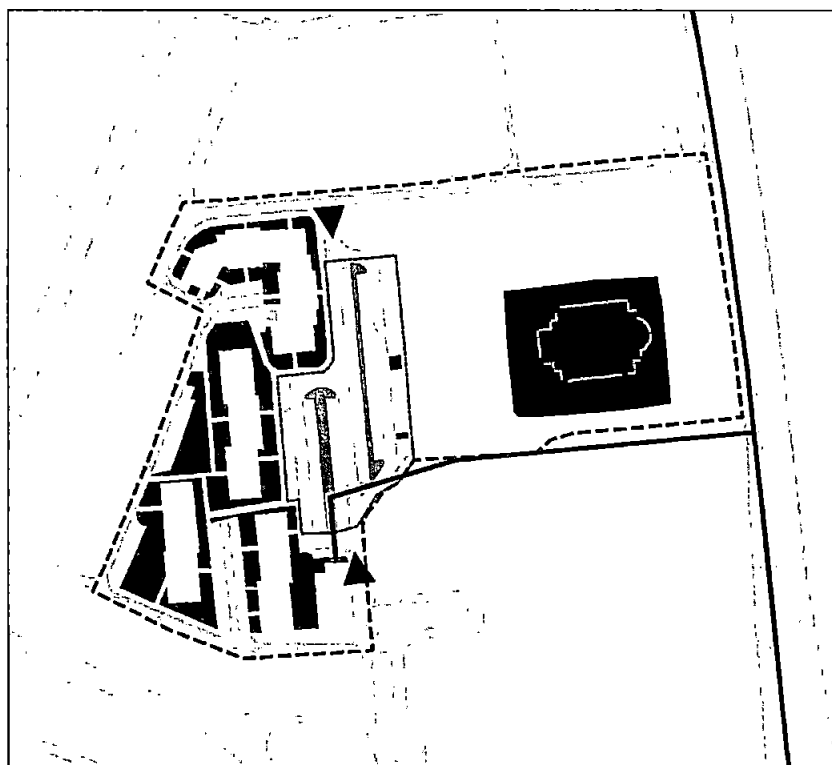


Figura 21 - Spațializarea punctelor slabe identificate.

Oportunități

- **Asigurarea siguranței pietonilor, în special a persoanelor cu deficiențe locomotorii sau de vedere și a persoanelor cu cărucioare pentru copii, prin asigurarea unui număr adecvat de locuri de parcare și eliberarea căilor de circulație pietonală de autovehiculele staționate neregulamentar;**
- **Atragerea de investiții în zonă prin încadrarea favorabilă la nivelul municipiului - în zona centrală;**

- Amenajarea adecvată a spațiilor verzi din proximitate și, implicit, **creșterea atractivității și a numărului de vizitatori** în zonă;
- **Posibilitate de aducere a terenului la starea inițială din punctul de vedere al dispunerii locurilor de parcare**, în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parări subterane (menținerea locurilor de parcare alocate rezidenților din zonă și suplimentarea în subteran cu locuri de parcare pentru funcțiunile din proximitate);
- **Posibilitate de suplimentare a spațiilor pentru agrement, sport și joacă existente** în zonă, prin amplasarea unor terenuri cu aceste destinații pe terasa construcției parării (indiferent dacă se va opta pentru amplasarea sa integrală sau parțială în subteran);
- Oportunitate de **ierarhizare a circulațiilor locale**, prin amenajarea accesurilor către parcare și a circuitului de intrare-ieșire în și din parcare.

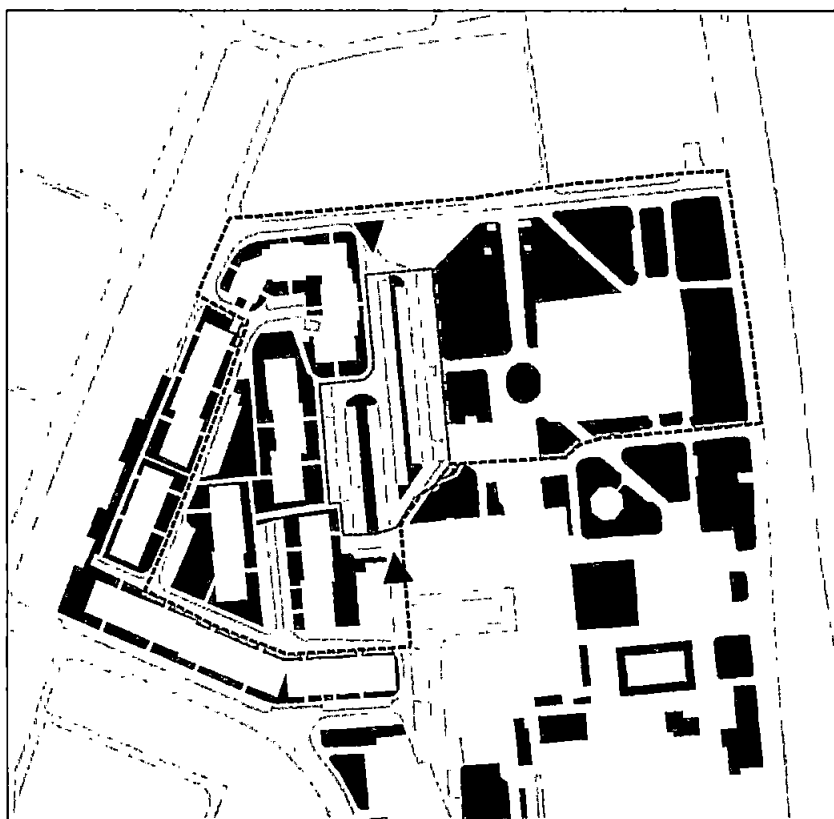


Figura 22 – Spațializarea oportunităților identificate.

Amenințări/ Threats

- **Creșterea gradului de poluare cu noxe, cu praf și fonică**, prin creșterea numărului de autovehicule care vor circula în zonă odată cu realizarea construcției destinate parării;

- Menținerea comportamentului localnicilor de **refuz al utilizării transportului în comun și a transportului alternativ**, contrar dezvoltării continue a acestora;
- **Lipsa stabilirii unor reglementări urbanistice pentru zona reglementată, având în vedere că prin Planul Urbanistic General în vigoare 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, zona reglementată nu este încadrată în nicio U.T.R.;**
- Dificultăți întâmpinate în perioada consultării publicului care pot duce la **blocarea în instanță a Planului Urbanistic Zonal și a investiției;**
- Utilizarea construcției nefinalizate a „Catedralei Noi” pentru evenimente (ex.: evenimente culturale - concerte, expoziții etc.) și **creșterea traficului auto și a nevoii de locuri de parcare** în zonă prin atragerea de noi vizitatori;
- **Imposibilitatea devierii conductei de termoficare** ce traversează în prezent terenul reglementat;
- **Lipsa fondurilor administrației locale pentru realizarea investiției.**

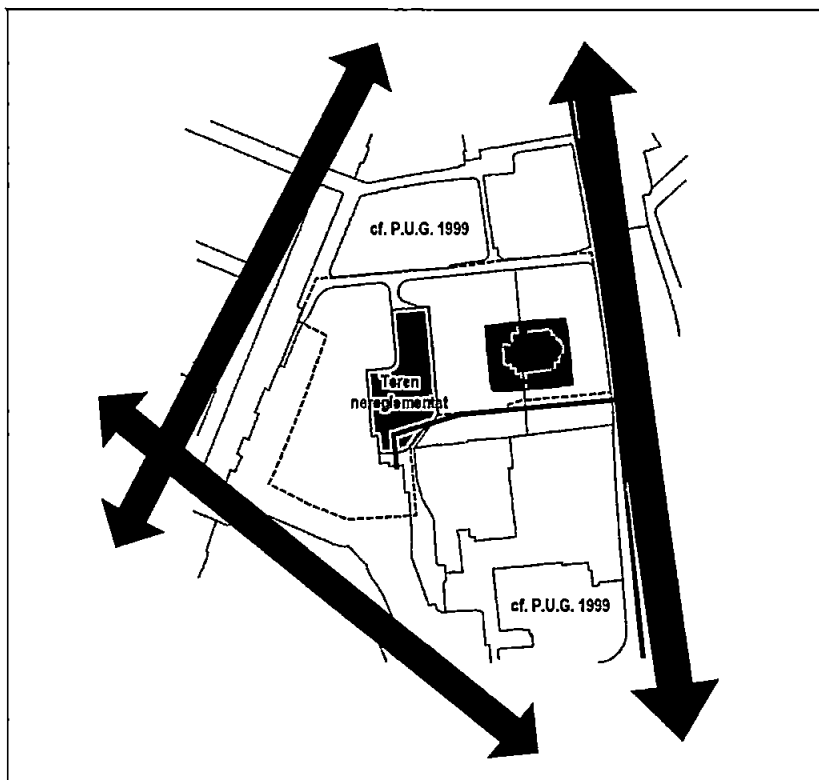


Figura 23 – Spațializarea amenințărilor identificate.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



3. STUDII DE CAZ, EXEMPLE DE BUNE PRACTICI

Parcarea subterană din cartierul Grønttorvet, Copenhaga

Grønttorvet este un cartier rezidențial din zona Valby a Copengahai. În zona centrală a ansamblului rezidențial se află un spațiu verde, utilizat ca loc de întâlnire la nivelul cartierului. Acest spațiu verde este situat desupra parcării centrale a ansamblului. Suprafața parcării este de aproximativ 9000 mp și a reprezentat elementul central în propunerea soluțiilor din punctul de vedere al circulațiilor.

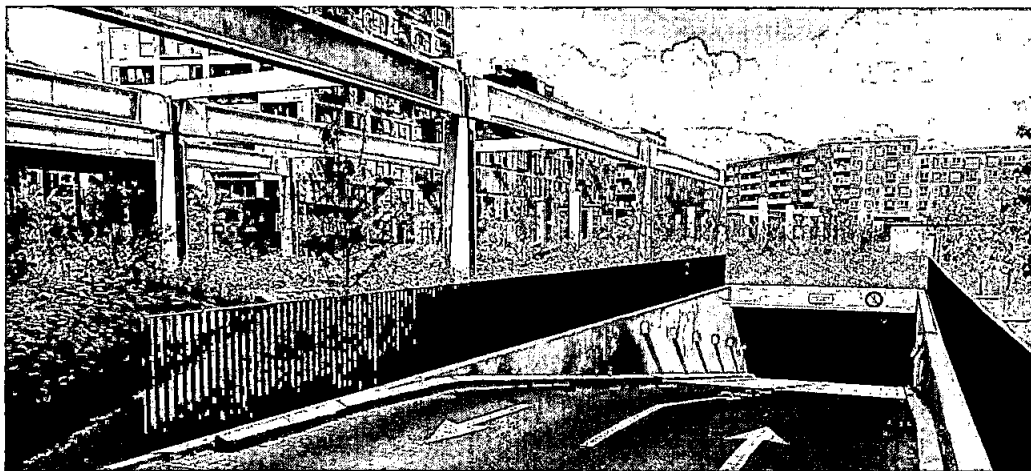


Figura 24 - Perspectivă către accesul în parcare. Sursă: <https://zincogreenroof.com/references/gr%C3%B8nttorvet-copenhagen>

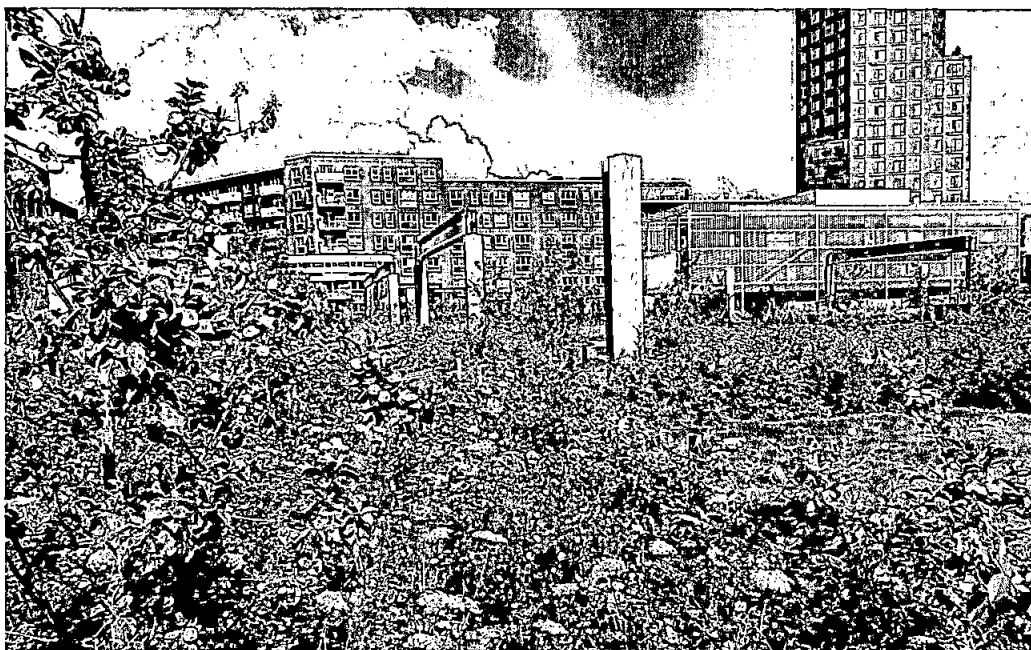


Figura 25 - Perspectivă către parcul existent deasupra parcării. Sursă: <https://zincogreenroof.com/references/gr%C3%B8nttorvet-copenhagen>

Park 'n' Play, Copenhaga

Parcarea Park 'n' Play, localizată în zona portului din Copenhaga, ocupă o suprafață de aproximativ 2400 mp. Două aspecte care determină inovația acestui proiect sunt spațiul de joacă amenajat în zona terasei parcării și sistemul de jardiniere proiectat pentru fațadele parcării. Adiacent grilei de jardiniere de pe fațadă a fost proiectat și accesul pietonal care se realizează prinre-o scară.

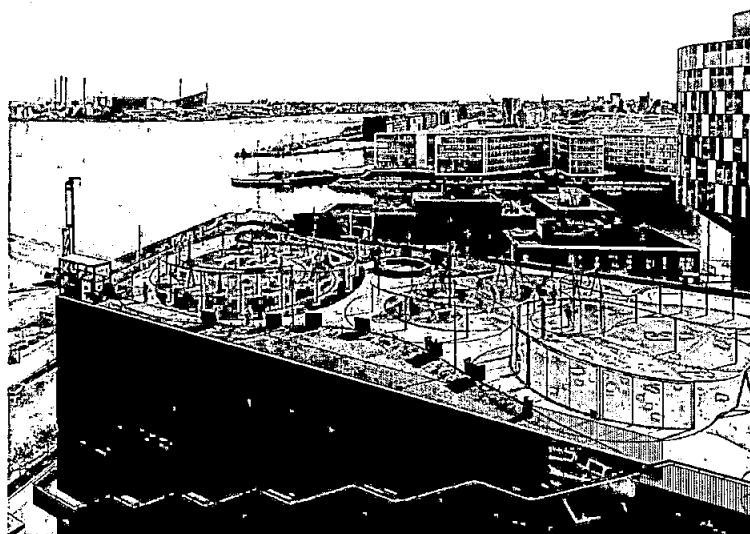


Figura 26 – Spațiul de joacă de pe terasa parcării. Sursa: https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects/5a272228b22e388eef000374-park-n-play-jaja-architects-axonometrics?next_project=no

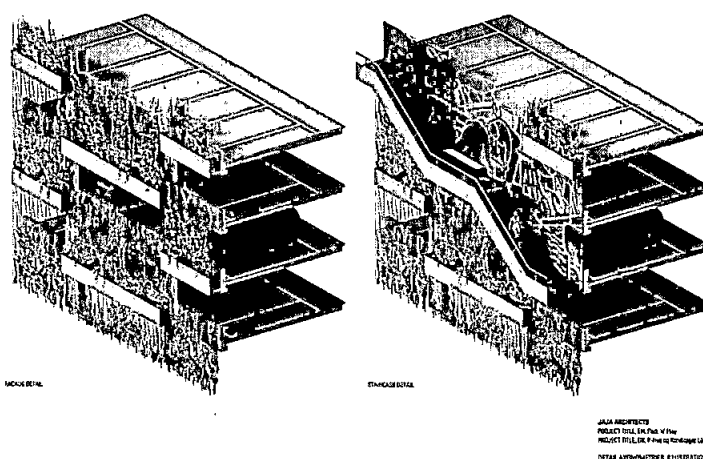


Figura 27 – Sistemul de jardiniere aplicat pe fațadele parcării. Sursa: https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architects/5a272228b22e388eef000374-park-n-play-jaja-architects-axonometrics?next_project=no

În proiectarea scării și a locului de joacă, un loc aparte a fost jucat de conceptul care a fost implementat la nivel de detaliu, prin intermediul balustradei. Balustrada pornește din exteriorul parcării,

din zona accesului pe scări, continuă apoi de-a lungul scării până pe spațiul de joacă de pe terasa parcării. Ideea din spatele conceptului a fost aceea de a lua vizitatorii de mână și a-i conduce la peisajul de pe acoperiș, în zona spațiului de joacă.

Mogoșoaia Parking, Cluj

Parcarea realizată pe strada Mogoșoaia din cartierul Mănăștur al Clujului a fost finalizată în anul 2020. Ocupă o suprafață totală de aproximativ 3910 mp, dintre care 3046 mp sunt reprezentați de suprafața construită. Suprafața desfășurată totală este de 9854 mp, iar regimul de înălțime este 2S+P.

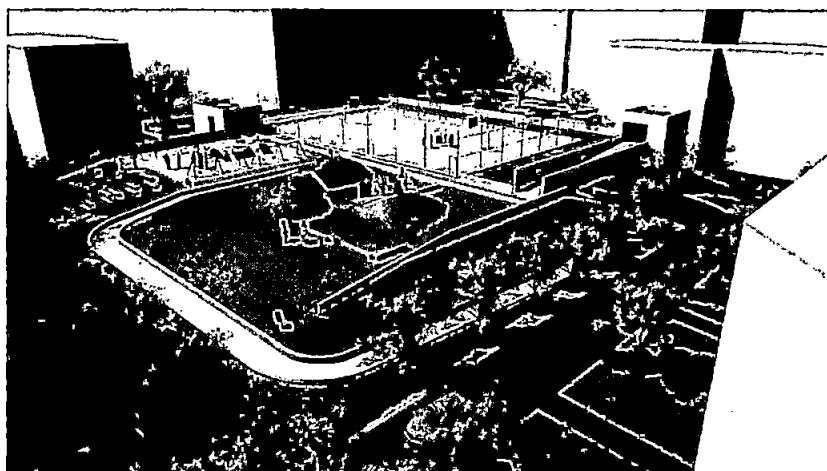


Figura 28 – Proiectul care a stat la baza realizării parcării Mogoșoaia. Sursă: <https://ebsradio.ro/uncategorized/parkingul-cu-terasa-a-fost-finalizat-cladirea-de-pe-strada-mogosoia-trebuie-sa-devina-modelul-parcarilor-etajate-din-oras/>



Figura 29 – Proiectul parcării Mogoșoaia finalizat. Sursă: <https://zclj.ro/administratie/inca-un-parking-finalizat-la-cluj-manasturenii-se-pot-bucura-de-o-adevarata-baza-sportiva-pe-mogosoia--203480.html>

Cu excepția locurilor de parcare, pe terenul parcării sunt puse la dispoziție funcțiuni de loisir în zona de terasă: un teren de baschet și spații de joacă pentru copii.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
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. CONCLUZII

Zona de studiu este situată într-o regiune privilegiată la nivelul municipiului Constanța, din punctul de vedere al accesibilității și al gradului de deservire al funcțiilor adiacente zonelor de locuit.

Zona reglementată este ocupată în prezent de o parcare adiacentă locuințelor colective, cu un număr total de 158 de locuri de parcare. Parcarea este accesibilă din nord, prin Aleea Daliei, care face legătura cu strada fără nume – stradă cu un gabarit de 10,5 m (2m trotuar, 5,8m carosabil, 2,7m trotuar).

Bulevardul Alexandru Lăpușneanu – arteră de categoria I, cu importanță la nivel municipal, este tangentă la limita estică a zonei de studiu și realizează legătura către nord cu cartierul Tomis III și ulterior cu orașul Ovidiu, iar în sud cu zona comercială și cu localitatea Agigea.

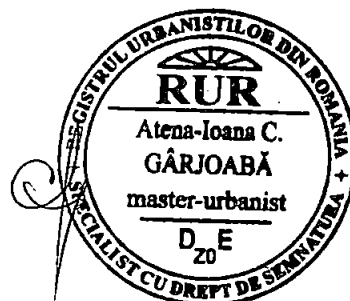
Din punct de vedere funcțional, în zona de studiu au fost identificate următoarele: zone destinate circulațiilor (carobaile, pietonale, spații destinate staționării autovehiculelor), locuințe colective, spații verzi adiacente locuințelor colective, spații verzi pentru loisir (Parcul „Regina Maria”), spații verzi adiacente circulațiilor, un edificiu de cult (Biserica „Sfânta Treime”) și spații destinate gospodăriei comunale (de tip uzină). De asemenea, în interiorul zonei de studiu se află un teren viran, ocupat cu vegetație ruderală, pe care se află construcția nefinalizată a Catedralei Noi – construcție neutilizată în prezent.

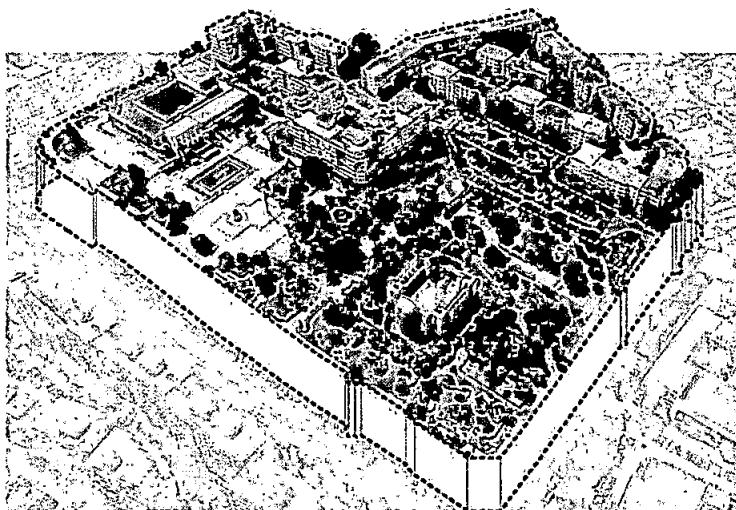
Zona de studiu este traversată de o conductă de termoficare în partea sudică. În cazul în care soluția propusă va prevedea realizarea unei construcții în zona traversată de conductă, se vor prevedea modalități de protejare/ deviere a conductei în funcție de specificațiile care vor fi permise din partea instituției responsabile (R.A.D.E.T.).

Terenul care a generat P.U.Z. (zona reglementată), identificat prin N.C. 225622 se află în proprietatea privată a municipiului Constanța, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 288 din 2021.

În zona de studiu și în proximitatea sa, există un număr insuficient de locuri de parcare (atât rezidențiale, cât și alocate agenților economici). Conform datelor obținute de la Serviciile „Planificare Urbană și Mediu”, „Parcări” și „Confort Urban”, în zona analizată există 643 de unități locative și doar 307 locuri de parcare rezidențiale, ținând cont de faptul că pentru fiecare apartament este necesară alocarea unui loc de parcare, conform H.C.L. nr. 123/2021.

Întocmit,
urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ





Elaborare PUZ parcare supraetajată – Casa de Cultură

STUDIU DE CIRCULAȚII

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Constanța

Amplasament: Aleea Daliei, Municipiul Constanța, Județul Constanța

Proiectant general & de specialitate: Total Business Land S.R.L.

Faza: Plan Urbanistic Zonal – Studii de fundamentare

iunie 2023



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



CUPRINS

1. DATE GENERALE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul P.U.Z.	4
1.3. Obiectul studiului	5
1.4. Surse de documentare	6
2. GENERALITĂȚI - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Încadrarea în teritoriul de influență	7
2.2. Descrierea proiectului.....	10
2.2.1. Situația existentă.....	10
2.2.3. Descrierea generală a lucrărilor propuse	12
2.3. Parametri socio-economici	12
3. ANALIZA CRITICĂ A CIRCULAȚIEI EXISTENTE	13
3.1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic.	13
3.2. Caracteristicile tramei stradale existente	14
3.3. Amenajările pentru circulația pietonilor și a bicicliștilor	17
3.4. Caracteristicile traficului rutier existent	18
3.5. Situația parcărilor publice existente	41
3.5. Disfuncționalități	47
4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE	49
4.1. Scenariul 1 – Reconfigurarea locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane	49



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



4.2. Scenariul 2 – Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane	50
4.3. Scenariul 3 – Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane	51
4.4. Scenariul 4 – Realizarea unei construcții cu două niveluri subterane, parcare la sol, un etaj suprateran și terasă verde.....	52
4.5. Compararea celor patru scenarii	54
5. PROGNOZA CIRCULAȚIEI.....	55
5.1. Traficul generat de obiectiv.....	55
5.2. Accesul către obiectiv	56
5.3. Prognoza.....	58
6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	62



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

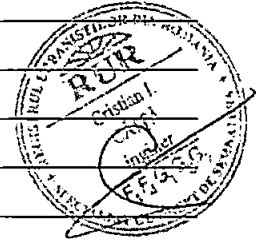
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

	Denumirea obiectivului	„Elaborare PUZ parcare supraetajată – Casa de Cultură”
	Beneficiar	U.A.T. Municipiul Constanța
	Amplasament	Aleea Daliei, Municipiul Constanța, Județul Constanța
	Elaboratorul proiectului	Total Business Land S.R.L.
	Faza	Plan Urbanistic Zonal – Studii de fundamentare – Studiu de circulații
	Data elaborării	iunie 2023
Colectiv elaborare	Șef de proiect	urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ
	Specialist R.U.R. simbol G7	ing. Cristian CĂIȚĂ
	Întocmit	ing. Cristian CĂIȚĂ
		urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ
		urb. peis. Mihail Cristian RĂSCOL



Type text here

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programatic, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității:

- Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- Creșterea calității vieții în mediul urban;
- Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.



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



Obiectivele P.U.Z.:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punctul de vedere al căilor de comunicație, precum și cu rețeaua interurbană de transport în comun;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea urbanistică (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale și a accesurilor;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor, dacă este cazul;
- Identificarea deficiențelor din zona de studiu.

Scopul proiectului este actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea recuperării și punerii în valoare a zonei reglementate prin P.U.Z., pentru realizarea unei parcuri supraetajate, prin organizarea interioară din punctul de vedere al mobilării urbanistice și al circulațiilor.

1.3. Obiectul studiului

Scopul studiului constă în analiza circulației pietonale și auto din zona reglementată a P.U.Z., cât și din zona de studiu. Pe terenul reglementat prin P.U.Z. se dorește realizarea unei investiții pentru construirea unei parcuri supraetajate.

Zona reglementată corespunde terenului identificat prin numărul cadastral 255622 și are o suprafață de 4643 mp. Zona de studiu are o suprafață de aproximativ 3,5 ha și este compusă din următoarele terenuri: terenurile identificate prin numerele cadastrale 255622, 244190, 246957, 533483 și alte terenuri neintabulate, corespunzând locuințelor colective din vest, parcului „Regina Maria” și căilor destinate circulațiilor.

În cadrul studiului se vor analiza accesurile și trama stradală existente în zonă, care deserveșc terenul reglementat prin P.U.Z. O atenție deosebită va fi acordată analizei locurilor de parcare – a numărului existent, cât și al numărului necesar de locuri de parcare, luând în considerare atât construcțiile existente de locuințe din proximitate, cât și celelalte funcțiuni complementare (de cultură, cult, comerț și servicii).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



1.4. Surse de documentare

1.1. Normative tehnice

- C242/1993 – „Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență”;
- Ordin AND20/2001 indicativ DD506/2001 - "Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localități și teritoriul de influență”;
- STAS 10795/1-1995 - „Metode de investigare a circulației”;
- STAS 2900-89 - "Lățimea drumurilor”;
- Ordinul nr. 44/1998 - „Norme tehnice privind protecția mediului ca urmare a impactului drum- mediu înconjurător”;
- P132/1993 - „Normativul pentru proiectarea parcajelor”;
- Ordin nr. 49/1998 - „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane”;
- Ordinul nr. 45/1998 - „Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor”;
- Ordinul nr. 46/1998 - „Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice și a drumurilor publice”;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 169/15.02.2005 „normativul privind proiectarea liniilor și stațiilor de cale ferată pentru viteze până la 200 km/h”;
- SR7348/2001 - „Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacității de circulație”;
- Standarde de proiectare pentru lucrările de străzi, intersecții, trotuare, piste de bicicliști, profiluri caracteristice de artere urbane (cuprinse în clasa de STAS 10144/1, 2, 3, 4, 5) precum și alte standarde privind căile de comunicații;
- Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

1.2. Acte legislative, studii și proiecte elaborate anterior

- Uniunea Europeană: Politica în domeniul transporturilor – ©2005, Institutul European din România;
- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României (aflata pe circuitul de avizare parlamentar);
- Master Planul General de Transport al României, Guvernul României și Ministerul Transporturilor, anul 2015;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) ale cărui secțiuni sunt aprobate prin lege de către Parlamentul României;
- Codul civil al României;
- Legea nr.315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- 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. 141/2011;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;
- 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;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;
- Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcurilor publice.

2. GENERALITĂȚI - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriul de influență

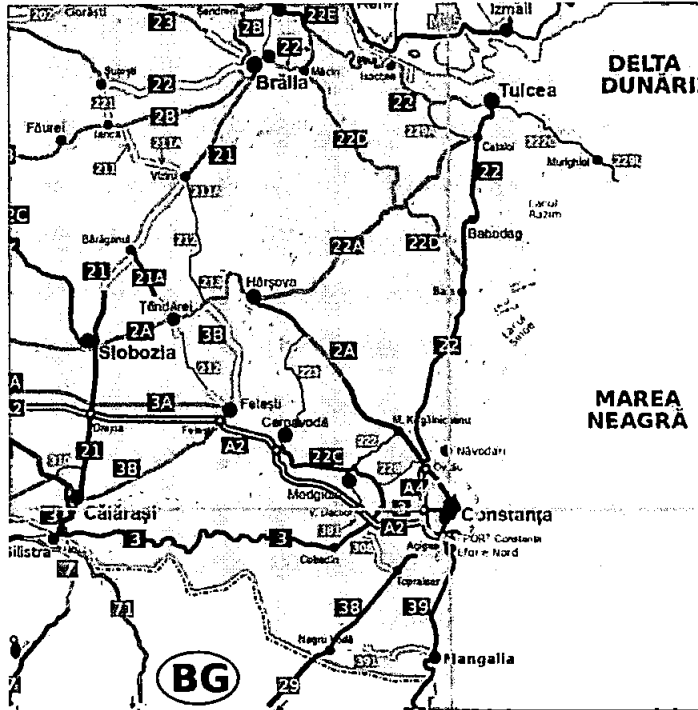
Municipiul Constanța este situat în zona de sud-est a României, în sudul Dobrogei, este reședința județului Constanța și se află la malul Mării Negre. Luând în considerare numărul de locuitori (peste 300.000), fiind în prezent cea mai importantă așezare urbană din Dobrogea, respectiv din Regiunea de Sud-Est. Municipiul Constanța se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud (cu aceste trei localități fiind tangente), orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est.

Rețeaua de drumuri strategice a municipiului Constanța este reprezentată de autostrăzile A2 și A4 și de drumurile europene și naționale: E87, DN3, DN3C, DN39, DN39E și DN2A (Figura 1).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Legenda:

- **Bălti** = nume localitate
- = drum excelent
- = drum bun
- = drum mediocru sau peticit
- = drum rău, cu multe gropi
- = drum extrem de rău
- = drum în lucru, în curs de reabilitare (sunt reprezentate culorile înaltă și după reabilitare)
- = drum de calitate necunoscută
- = trecere cu bacul a Dunării
- **A4** — = autostradă // / = ieșire autostradă
- **28B** — = drum național
- **243** — = drum județean

Sunt reprezentate toate autostrăzile și drumurile naționale, cu excepția drumurilor naționale care să treacă pe timpul iernii (Transalpină, Transilvania) și a drumurilor naționale nesălabite pe distanțe importante (ex: DN66A). Drumurile județene sunt reprezentate numai în mod excepțional, acolo unde pot prezenta interes pentru turizmi și nu încărcă prea mult hărțile.

Linia marcalelor duce la retrogradarea drumurilor (primesc de regulă galben) datorită dificultăților de a circula pe un drum nemarcat în timpul nopții sau pe ploie, chiar dacă stăutul este bun. Pentru drumurile județene citirile de calitate sunt mai puțin severe.

Prezenta hartă NU TINE CONT DE AGLOMERATIILE de pe diversele sectoare de drum, fiind de măsură în care un drum parcurge localități rurale prelungite, criterii care pot conta la alegerea traseului optim.

Figura 1: Coridoare de transport naționale și europene în zona de sud-est a țării. Sursa: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/61/Map_of_Romanian_roads_quality_2013.png

Conform Planului de Mobilitate Urbană a Constanței, la nivelul municipiului există un total de 377 de străzi, împărțite în următoarele categorii:

- Străzi de categoria I / magistrale - care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului;
- Străzi de categoria a II-a / de legătură - care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit
- Străzi de categoria a III-a / colectoare - care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură
- Străzi de categoria a IV-a / de folosință locală - care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente, sau ocazionale.

Sistemul de străzi este alcătuit din următoarele trei rețele:

- Rețeaua de drumuri strategice - autostrăzile A2 și A4 și de drumurile europene și naționale: E87, DN3, DN3C, DN39, DN39E și DN2A;
- Rețeaua primară - artere de circulație care asigură o capacitate ridicată, cele mai importante fiind: Bd. Tomis, Bd. Mamaia, Bd. Alexandru Lăpușeanu, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd 1 Mai,



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



- Bd. I.C. Brătianu, Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Ferdinand, Str. Mircea cel Bătrân, Str. Soveja, Str. Dezrobirii și Str. Baba Novac;
- Rețeaua de artere secundare - rețeaua de artere de circulație primară, asigurând accesibilitatea la funcțiunile din teritoriu și rute alternative de deplasare.

Zona analizată este tangentă la bulevardul Alexandru Lăpușneanu, arteră componentă a rețelei strategice (Figura 2).

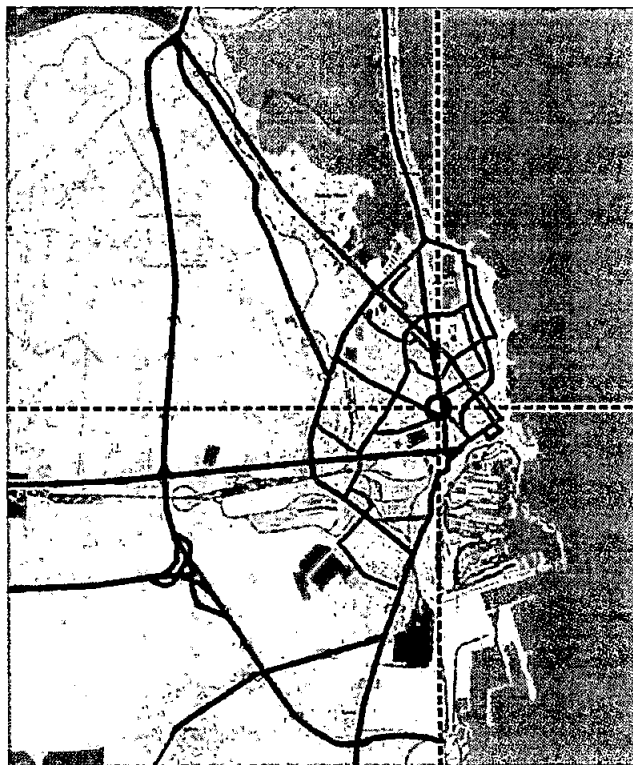


Figura 2: Rețeaua de drumuri strategice (roșu), rețeaua primară (albastră), rețeaua de drumuri secundare (verde). Sursa: Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Polului de creștere Constanța.

Zona de studiu P.U.Z. se află în partea centrală a Municipiului Constanța, în intravilan, în cartierul Coiciu, la tangența cu bulevardul Alexandru Lăpușneanu, în imediata vecinătate a numeroase obiective de importanță locală sau municipală: Casa de Cultură a Sindicatelor, Universitatea „Andrei Șaguna”, Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Biserica „Sfânta Treime”, Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor, Liceul Tehnologic de Electrotehnică și Telecomunicații (Figura 3).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

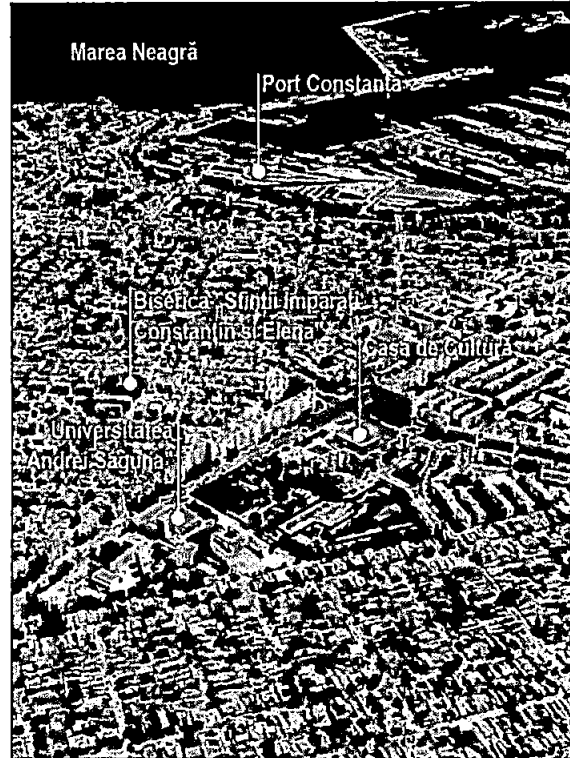
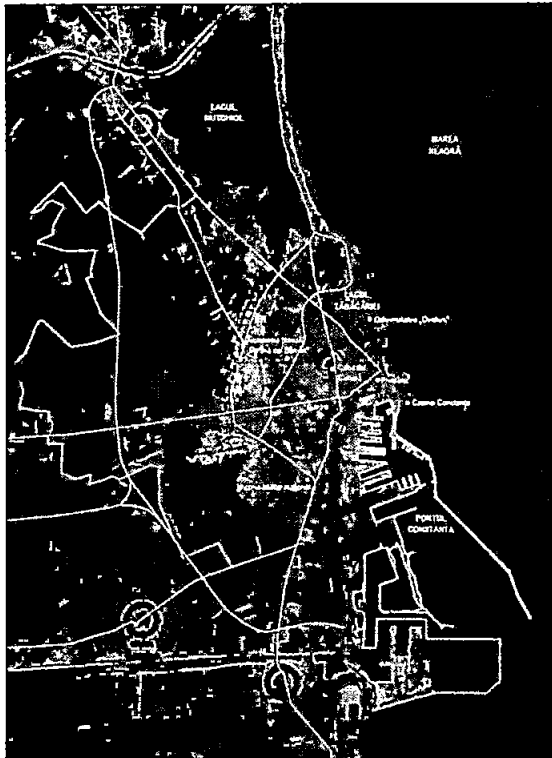


Figura 3: Încadrare la nivelul intravilanului Municipiului Constanța și la nivel zonal. Sursă: autori.

2.2. Descrierea proiectului

2.2.1. Situația existentă

Terenul ce corespunde zonei reglementate prin P.U.Z. este situat în intravilan și aparține domeniului privat al municipiului Constanța, conform Hotărârii nr. 288 din 31.08.2021. Conform Planului 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, zona reglementată se încadrează integral în U.T.R. 3c, dar nu este încadrată în nicio zonă funcțională. Zona de studiu se încadrează integral în U.T.R. 3c, în următoarele zone funcționale: ZRL4 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și ZRF - Zona activităților legate de culte.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

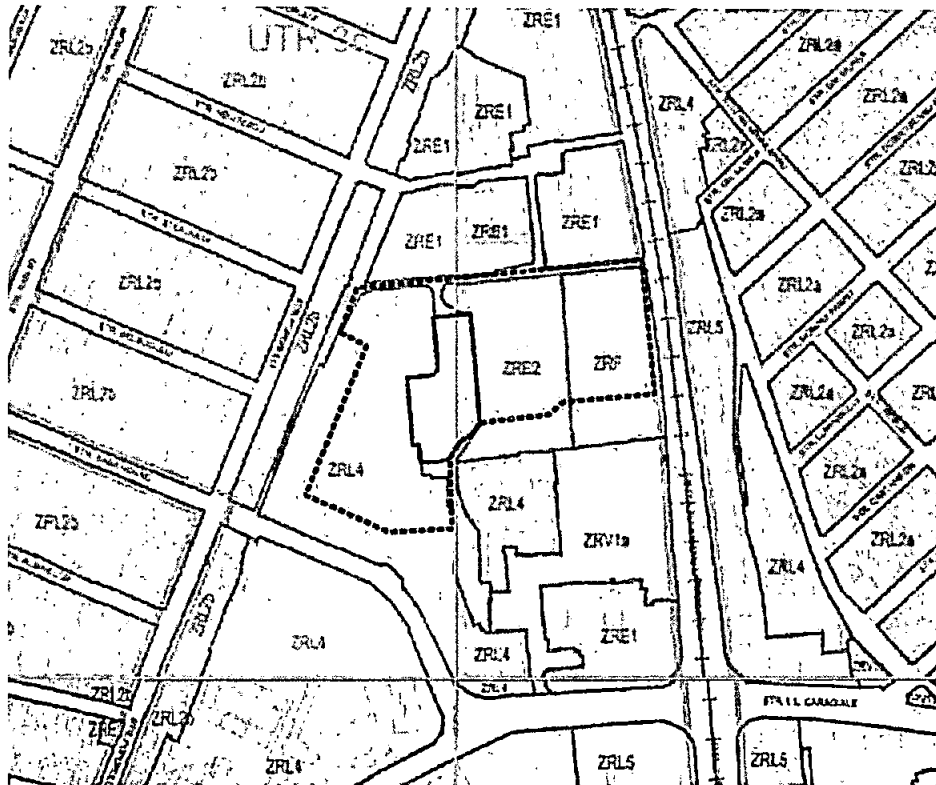


Figura 4: Încadrarea în P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011 și H.C.L. nr. 81/2013. Prelucrare: autori.



Figura 5: Perspective asupra zonei de studiu (Iulie 2022). Sursa: autori



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Figura 6: Perspective asupra zonei de studiu (iulie 2022). Sursa: autori.

2.2.3. Descrierea generală a lucrărilor propuse

Prin proiect se dorește reglementarea urbanistică a zonei descrise în subcapitolul anterior, delimitată ca urmare a unui set de disfuncții ale modului de utilizare a spațiilor publice, a infrastructurii rutiere și a celei pietonale, valorilor de trafic, necesitatea unui spațiu public adecvat parcurii/ garării autovehiculelor riveranilor.

Se urmărește, de asemenea, accesibilizarea zonei studiate, creșterea siguranței și a securității pentru locuitori și pentru comunitate în general și agrementarea relației dintre funcțiunile existente și cele reglementate prin alte documentații de urbanism aprobate, învecinate cu zona studiată.

Prin proiect vor fi propuse soluții tehnice sub formă integrată privind traseele pietonale (timpul parcurs trebuind să fie cât mai scurt în vederea schimbării modului de deplasare) și suprapunerile cu alte tipuri de circulații.

De asemenea, se vor propune soluții tehnice sub formă integrată privind organizarea tramei stradale, realizarea de parcaje subterane și/ sau supraterane și suprapunerea cu alte tipuri de circulații.

2.3. Parametri socio-economici

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află **643 de unități locative** (dintre care 191 sunt incluse în zona de studiu).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



	Nume stradă	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
1	BABA NOVAC	2A	L119A	A	20	P+4
2	BABA NOVAC	2A	L119A	B	20	P+4
3	BABA NOVAC	2B	L119	A	20	P+4
4	BABA NOVAC	2B	L119	B	20	P+4
5	BABA NOVAC	2B	L119	C	20	P+4
6	BABA NOVAC	2B	L119	D	20	P+4
7	DALIEI	1	L130	A	19	P+4
8	DALIEI	1	L130	D	19	P+4
9	DALIEI	2	L11801	A	12	P+4
10	DALIEI	3	L131	A	19	P+4
11	DALIEI	3	L131	D	19	P+4
12	DALIEI	3	L131	C	19	P+4
13	DALIEI	4	L11802	A	12	P+4
14	DALIEI	5	L128	A	10	P+4
15	DALIEI	5	L128	B	14	P+4
16	DALIEI	5	L128	C	10	P+4
17	DALIEI	5	L128B	A	14	P+4

	Nume stradă	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
18	DALIEI	5	L128B	B	10	P+4
19	DALIEI	6	L11803	A	24	P+6
20	DALIEI	8	L11804	A	28	P+6
21	DALIEI	10	L119A1	A	18	P+6
22	DALIEI	12	L119A2	B	24	P+6
23	DALIEI	14	L119A3	C	28	P+7
24	DALIEI	16	L119A4	D	21	P+7
25	DALIEI	18	L119A5	E	28	P+7
26	DALIEI	20	L119A6	F	18	P+6
27	DALIEI	22	L119A7	G	24	P+6
28	DALIEI	24	L126	A	19	P+4
29	DALIEI	24	L126	B	19	P+4
30	DALIEI	26	L129	A	19	P+4
31	DALIEI	26	L129	B	19	P+4
32	DALIEI	28	L127	A	19	P+4
33	DALIEI	28	L127	B	19	P+4
34	DALIEI	28	L127	C	19	P+4

Figura 7: Numărul de unități locative pe imobil de locuințe colective, conform adresei nr. R-77981/24.08.2022 din partea Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța.

3. ANALIZA CRITICĂ A CIRCULAȚIEI EXISTENTE

3.1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic.

La nivelul zonei studiate, principalele surse generatoare de trafic sunt bulevardul Alexandru Lăpușeanu, strada Baba Novac și strada I. L. Caragiale. Intersecția dintre bulevardul Alexandru Lăpușeanu și strada I. L. Caragiale este una dintre principalele intersecții polarizatoare de trafic din municipiul Constanța și va fi analizată în cadrul capitolului 3.4.

Aleea Daliei, deși nu se numără printre principalele surse generatoare de trafic este o arteră importantă datorită legăturii secundare pe care o realizează între bulevardul Alexandru Lăpușeanu și strada Baba Novac și care poate fi utilizată ca alternativă pentru evitarea staționării la semafor în intersecția dintre bulevardul Alexandru Lăpușeanu și strada I. L. Caragiale.

Accesul către zona pe care se dorește realizarea investiției se realizează prin nord și prin sud (Figura 8), astfel:

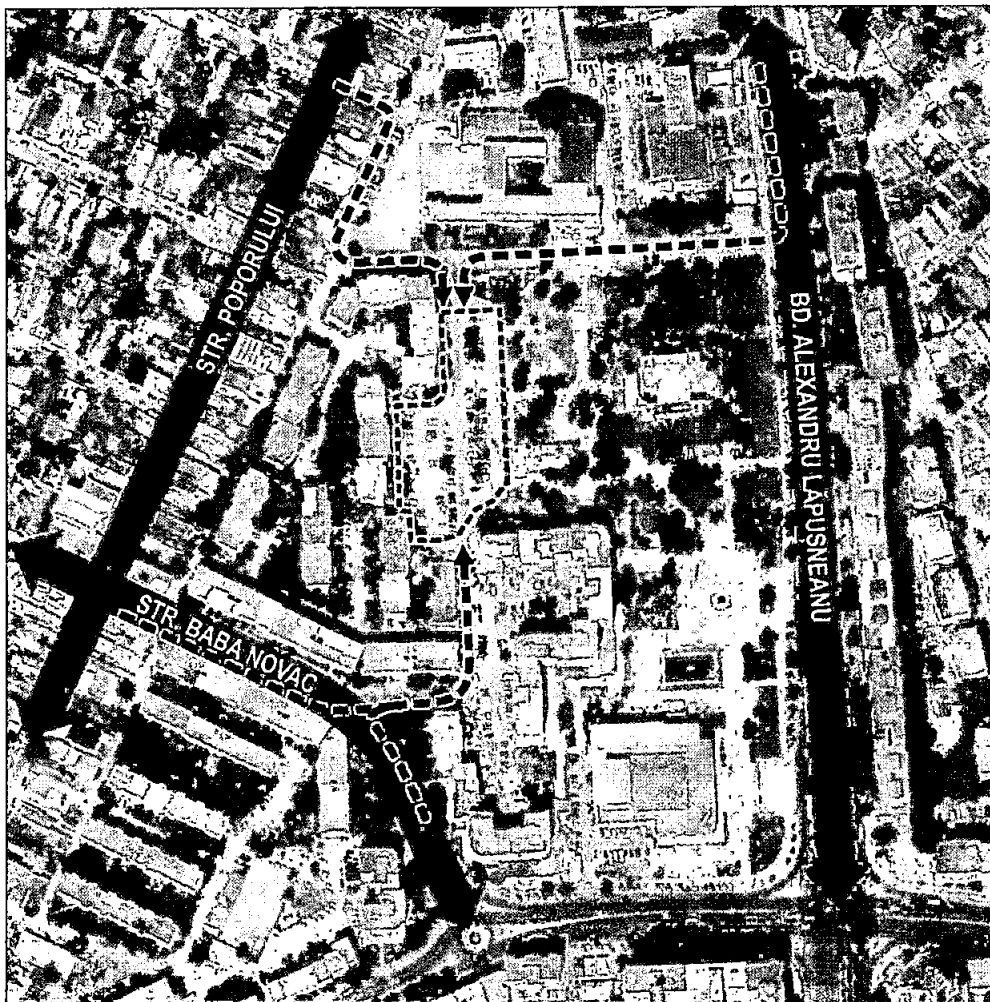
- Din partea de nord – acces indirect din Bulevardul Alexandru Lăpușeanu și din Strada Poporului, prin intermediul străzii fără nume (tangentă la instituțiile de învățământ);
- Din partea de sud – acces indirect din strada Baba Novac, prin intermediul Aleii Daliei.

Având în vedere cele două accesuri, este necesară analiza valorilor de trafic actuale în cele două spații pentru a fi posibilă obținerea unei prognoze de trafic, atât în ipoteza nerealizării investiției, cât și în cazul realizării investiției. Această analiză este prezentată în subcapitolul 5.3. Prognoza al actualului studiu.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



*Figura 8: Căi/ moduri de acces din arterele de circulație publică adiacente, către zona reglementată.
Sursa: autori.*

3.2. Caracteristicile tramei stradale existente

Zona de studiu P.U.Z. se află într-o zonă bine „irigată” de artere de circulație, fiind tangentă atât la o arteră de categoria I – bulevardul Alexandru Lăpușeanu (în partea de vest), cât și la o stradă de categoria a II-a – strada Baba Novac (conform Studiului de trafic pentru Proiectul „Îmbunătățirea Mobilității în Municipiul Constanța”) - Figura 9. Așadar, zona de studiu se află într-o regiune privilegiată din punctul de vedere al



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



accesibilității.

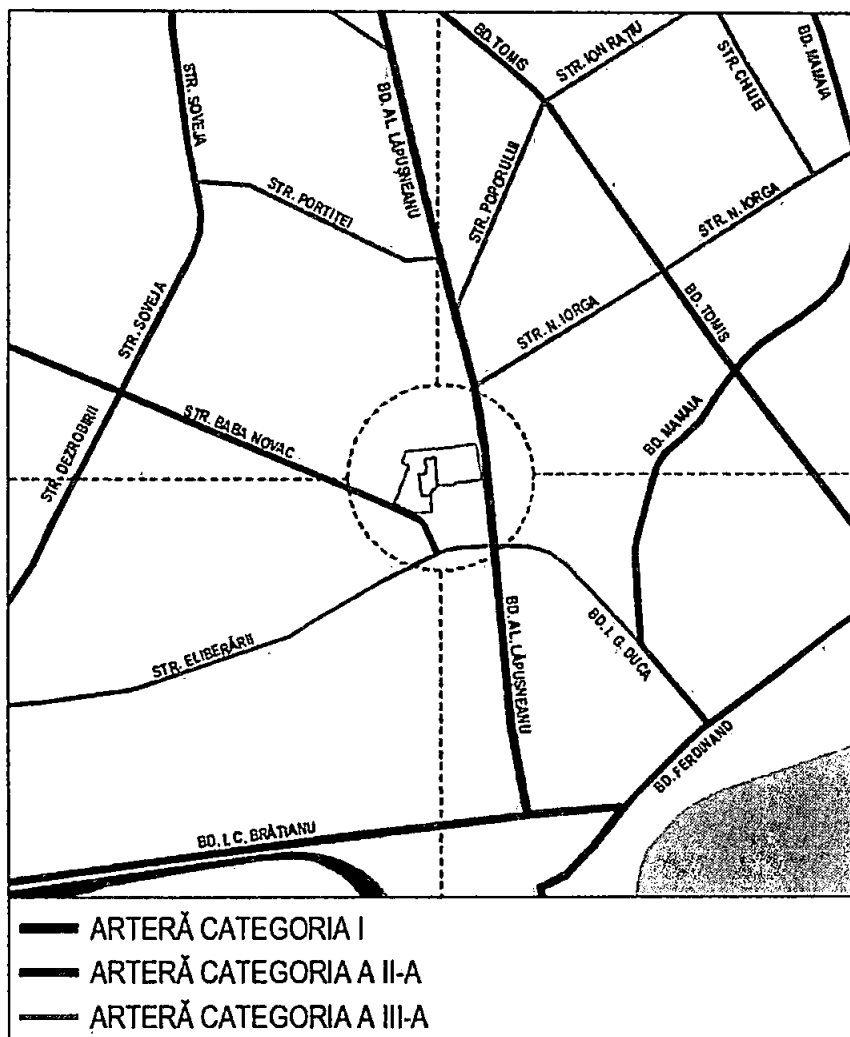


Figura 9: Încadrarea zonei de studiu în sistemul arterelor de circulații al Municipiului Constanța. Sursă informații: Studiul de trafic pentru Proiectul „Îmbunătățirea Mobilității în Municipiul Constanța”.

Conform secțiunii transversale prin zona de studiu, locurile de parcare sunt dispuse pe 6 rânduri, de o parte și de alta a 3 căi de circulație. Profilul integral (incluzând cele trei căi de circulație carosabilă) măsoară o lungime totală de aproximativ 57,2 m și este alcătuit astfel (enumerate de la vest la est): suprafață destinată circulației pietonale de 2,5 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,2 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, spațiu verde de



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



5m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,2 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, spațiu verde de 2,5 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,0 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulația pietonală de 1,5 m (Figura 10).

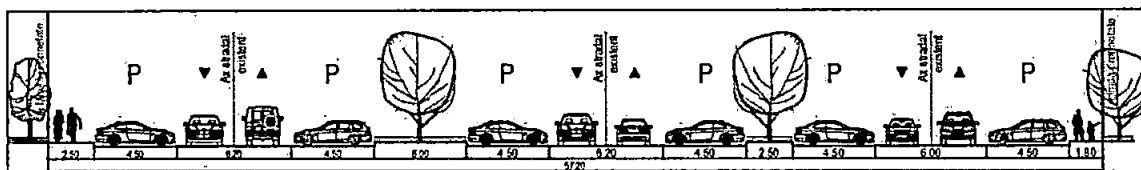


Figura 10: Profil stradal Aleea Daliei (efectuată transversal prin interiorul zonei reglementate).

La nord de zona reglementată, în zona de acces, Aleea Daliei măsoară 10,9 m, cu o cale destinată circulației carosabile de 6,7 metri și cu suprafețe destinate circulației pietonale de o parte și de alta a căii de circulație carosabilă de 2,6 m în vest și de 1,6 m în est (Figura 11).

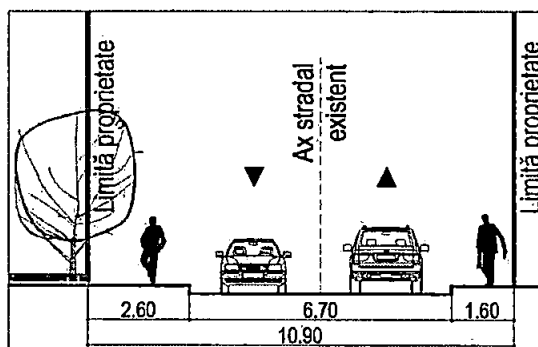


Figura 11: Profil stradal Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată prin nord)

La sud de zona reglementată, în zona de acces din sud, Aleea Daliei măsoară 11,0 m, cu o suprafață destinată circulației carosabile de 7,4 metri și cu suprafețe destinate circulației pietonale de o parte și de alta a căii de circulație carosabilă de 1,0 m în vest și de 2,6 m în est (Figura 12).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

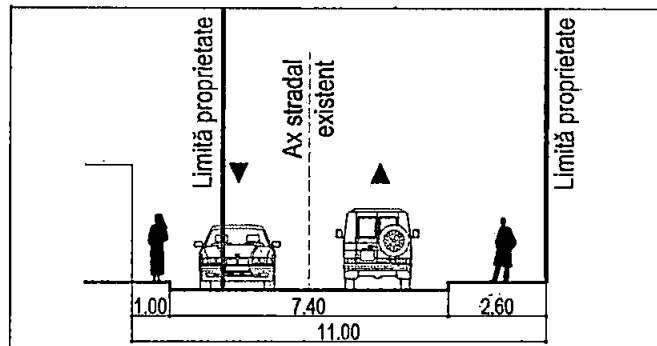


Figura 12: Profilul stradal Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată prin sud)

Strada din nord, din care se face accesul în Aleea Daliei, măsoară în total 10,5 m și este compusă din 5,8 m spațiu destinat circulației carosabile și spațiu destinat circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (2,0 m în nord și 2,7 m în sud) - Figura 13.

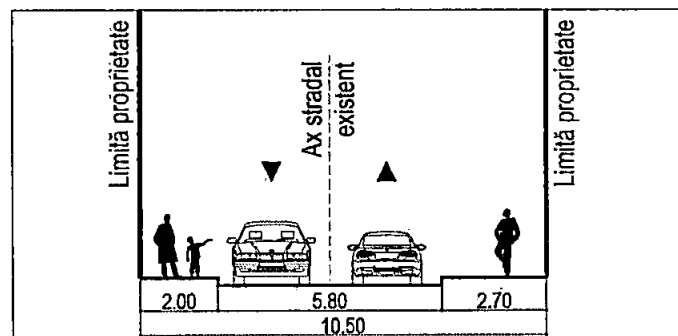


Figura 13: Profilul stradal străda fără nume (în nordul zonei reglementate)

3.3. Amenajările pentru circulația pietonilor și a bicicliștilor

În prezent, terenul identificat prin numărul cadastral 255622 (corespunzând zonei reglementate prin P.U.Z.) este ocupat de o parcare adiacentă clădirilor de locuințe colective din vest, cu un număr total de 158 locuri de parcare, spații verzi adiacente circulațiilor și suprafețe destinate circulațiilor carosabile și circulațiilor pietonale. Nu sunt amenajate piste de biciclete în zona studiată.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



BILANȚ SITUAȚIE EXISTENTĂ – TEREN N.C. 255622			
U.T.R. (cf. P.U.G.)	Utilizare teren	mp	%
U.T.R. 3c	Circulații pietonale	217	4,67%
	Circulații carosabile	2010	43,29%
	Locuri de parcare	1785	38,44%
	Spații verzi adiacente circulațiilor	631	13,59%
TOTAL		4643	100,00%

Gabaritul trotuarului tangent la limitele terenului reglementat variază între 1,5 și 2,8 metri, astfel:

- 2,8 metri pe latura de sud-est;
- 2 – 2,2 metri pe latura de est;
- 1,5 metri pe latura de nord-est;
- 2,5 metri pe latura de vest, cu excepția trotuarului adiacent construcției de la nr. 25, unde trotuarul are o lățime de 1,5 metri.

3.4. Caracteristicile traficului rutier existent

Studiul de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia, întocmit în anul 2018

Intersecția dintre străzile Ion Luca Caragiale și bulevardul Al. Lăpușneanu/ 1 Decembrie 1918 a fost analizată în cadrul Studiului de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia, întocmit în anul 2018 (Figura 14).

Str. Ion Luca Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	A / Bd. 1 Decembrie 1918 – Nord	
	B / Str. Ion Luca Caragiale -Est	
	C / Bd. 1 Decembrie 1918 -- Sud	
	D / Str. Ion Luca Caragiale - Vest	

*Figura 14: Codificarea arterelor de circulație pentru intersecția străzii I. L. Caragiale cu Bd. 1 Decembrie 1918.
Sursa: Studiul de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.*



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Pentru elaborarea Studiului de trafic a fost folosit un model de transport simplu, având la bază programele software Synchro și SimTraffic și matrici de calcul.

Synchro este o aplicație de analiză macroscopică și optimizare a traficului, având la bază metodologia Highway Capacity Manual (metodele 2000 și 2010) pentru intersecții semnalizate și sensuri giratorii.

SimTraffic este o aplicație software de microsimulare a traficului, care permite inclusiv modelarea vehiculelor individuale. Cu ajutorul SimTraffic pot fi modelate intersecții semaforizate și nesemaforizate, precum și secțiuni de drum cu autovehicule, camioane, pietoni și autobuze.

Pentru echivalarea autovehiculelor fizice în vehicule etalon de tip autoturism, a fost utilizat Standardul SR7348/2001 – Lucrări de drumuri. Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacităților de circulație.

Nr.crt.	Grupă de vehicule	Coeficientul de echivalare în vehicule etalon
1	Biciclete, motorete, scutere, motocicletă	0,5
2	Autoturisme, microbuze, autocamionete, cu sau fără remorcă	1,0
3	Autobuze	2,5
4	Autocamioane și derivate cu 2 osii	2,5
5	Autocamioane și derivate cu 3-4 osii	2,5
6	Autovehicule articulate	3,5
7.	Tractoare și vehicule speciale	3.5

Figura 15: Coeficienții de echivalare în vehicule etalon. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Conform studiului, intersecția este definită ca fiind „intersecție în cruce, cu 4 brațe intrare/ ieșire” (Figura 16).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

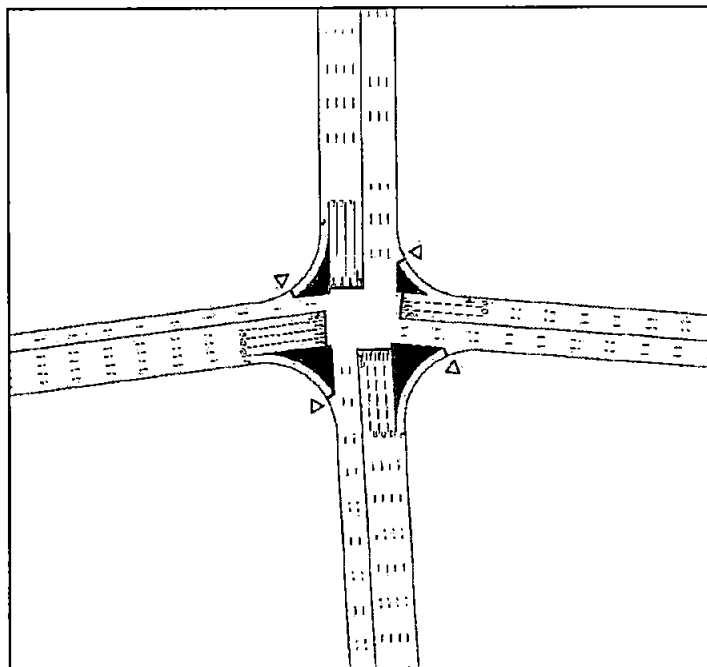


Figura 16: Schița intersecției extrasă din modelul de transport. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Pentru realizarea analizei condițiilor de desfășurare a traficului, în cadrul studiului au fost analizați următorii parametri:

- Întârzierea medie/ vehicul = întârzierea medie la traversarea unei intersecții, comparativ cu situația ideală, în care deplasarea s-ar fi desfășurat fără opriri, cu viteza maximă admisă;
- Număr opriri/ vehicul = numărul total de opriri raportat la numărul de vehicule care traversează intersecția în unitatea de timp (a fost considerată oprire momentul în care viteza vehiculului scade sub 3m/s, iar pornire momentul în care viteza depășește valoarea de 4,5 m/s);
- Viteza medie = împărțirea distanței totale la timpul total de parcurgere a unei porțiuni de drum.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Pentru intersecția din proximitatea zonei de studiu au fost obținute următoarele valori:

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	69.8	0.32	6
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	22.7	0.53	18
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	26.30	0.55	27
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	11.50	0.57	33
Ștr. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	22.30	0.54	17
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	16.50	0.52	33
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	21.50	0.81	20
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	13.50	0.57	19
TOTAL REȚEA	75.70	1.40	27

Figura 17: Parametri de trafic, zi lucrătoare, extra-sezon, ora de vârf AM, 2018. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	66.0	0.39	6
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	29.7	0.55	16
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	23.10	0.58	28
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	21.60	0.57	26
Ștr. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	20.40	0.52	18
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	12.60	0.47	33
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	13.60	0.64	25
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	13.60	0.58	19
TOTAL REȚEA	85.70	1.43	25

Figura 18: Parametri de trafic, zi lucrătoare, extra-sezon ora de vârf PM, 2018. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	50.7	0.23	8
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	44.7	0.65	14
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	42.00	0.64	22
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	18.40	0.58	27
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	36.60	0.55	12
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	34.60	0.64	25
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	12.60	0.61	26
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	26.90	0.59	12
TOTAL REȚEA	118.70	1.53	23

Figura 19: Parametri de trafic, week-end, sezon ora de vârf PM, 2018. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Studiul prezintă, de asemenea, prognoze referitoare la populația stabilă, turiști, indice de motorizare și la număr de deplasări. Prognozele au fost realizate luând în considerare date oferite de instituții specializate - Comisia Națională de Prognoză, Institutul Național de Statistică și din analiza documentelor strategice existente la nivel local, respectiv Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Polului de Creștere Constanța și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Polului Național de Creștere Zona Metropolitană Constanța.

An	2019	2021	2026
Populație (număr locuitori)	312.876	310.378	304.220

Figura 20: Prognoza evoluției populației, Mun. Constanța. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

An	2019	2021	2026
Turiști (număr)	568.679	585.029	628.072

Figura 21: Evoluția prognozată a numărului de turiști, Mun. Constanța. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



An	2019	2021	2026
Indice motorizare (veh/1000 loc)	317	340	403

Figura 22: Evoluția prognozată a indicelui de motorizare, Mun. Constanța. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

An	2019	2021	2026
Număr deplasări/zi	1.034.592	1.090.781	1.246.658

Figura 23: Prognoza evoluției numărului mediu de deplasări, Mun. Constanța. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Pentru simularea de modelare a rețelei urbane au fost luate în considerare două scenarii:

- Scenariul 0/ Scenariul „fără proiect” – modelarea situației actuale, fără a fi aduse intervenții;
- Scenariul 1/ Scenariul „cu proiect” – cu reconfigurarea geometriei intersecțiilor și arterelor rutiere. Resistematizarea și organizarea circulației a presupus resistematizarea infrastructurii rutiere pe Bd. Al Lăpușneanu și Bd. 1 Decembrie 1918, pentru asigurarea unei benzi dedicate de circulație pentru transportul public, crearea de piste de biciclete și reabilitarea/ modernizarea trotuarelor, acolo unde s-a considerat necesar.

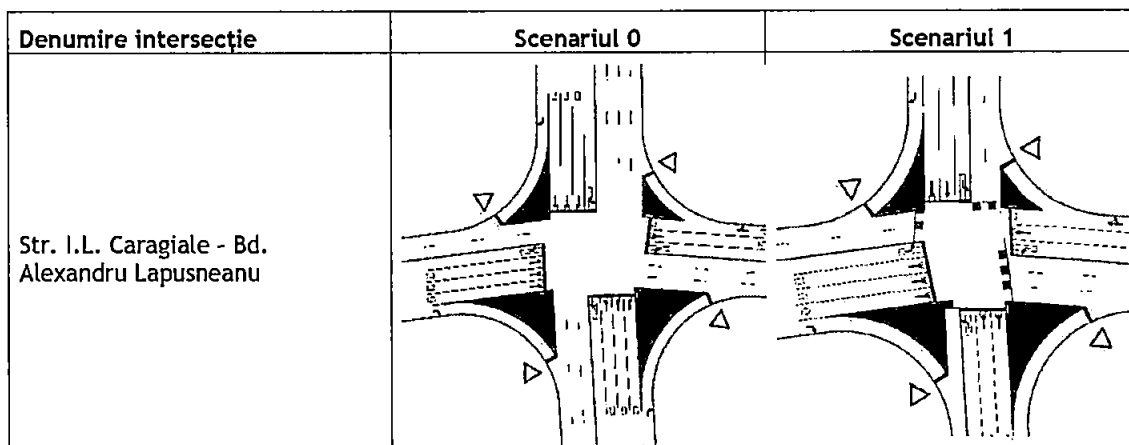


Figura 24: Situația existentă în comparație cu scenariul „cu proiect” pentru intersecția străzii I. L. Caragiale cu Bd. 1 Decembrie 1918. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Luând în considerare Scenariul S0 „fără proiect”, se observă o ameliorare insignifiantă a valorilor preconizate pentru parametri de trafic pentru o zi extra-sezon, la ora de vârf din timpul dimineții, pentru anul 2026 (Figura 25). În celelalte cazuri, se remarcă înrăutățirea semnificativă a acestora (Figura 26, Figura 27).

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	71.8	0.40	5
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	33.7	0.64	14
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	47.3	0.76	21
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	21.4	0.60	26
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	18.6	0.57	19
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	14.9	0.52	34
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	18.1	0.76	22
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	16.2	0.65	17
TOTAL REȚEA	103.4	1.46	23
TOTAL ZONA	251.3	4.62	19

Figura 25: Parametri de trafic, scenariul S0 „fără proiect”, extra-sezon AM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	75.3	0.60	5
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	37.6	0.72	14
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	32.00	0.66	25
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	22.20	0.54	27
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	27.50	0.50	15
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	16.80	0.52	31
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	17.80	0.70	22
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	27.90	0.57	12
TOTAL REȚEA	97.40	1.47	23
TOTAL ZONA	179.3	3.15	23

Figura 26: Parametri de trafic, scenariul S0 „fără proiect”, extra-sezon PM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	48.8	0.31	8
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	50.1	0.65	13
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	88.90	0.97	13
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	22.20	0.58	25
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	44.50	0.51	10
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	69.60	0.75	17
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	13.80	0.64	25
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	34.90	0.59	10
TOTAL REȚEA	149.00	1.62	20
TOTAL ZONA	285.30	3.29	18

Figura 27: Parametri de trafic, scenariul S0 „fără proiect”, sezon, week-end PM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Cauzele înrăutățirii situației la nivelul zonei studiate sunt:

- Starea necorespunzătoare a infrastructurii rutiere pe anumite tronsoane de drum, care necesită lucrări de reabilitare (Figura 28).

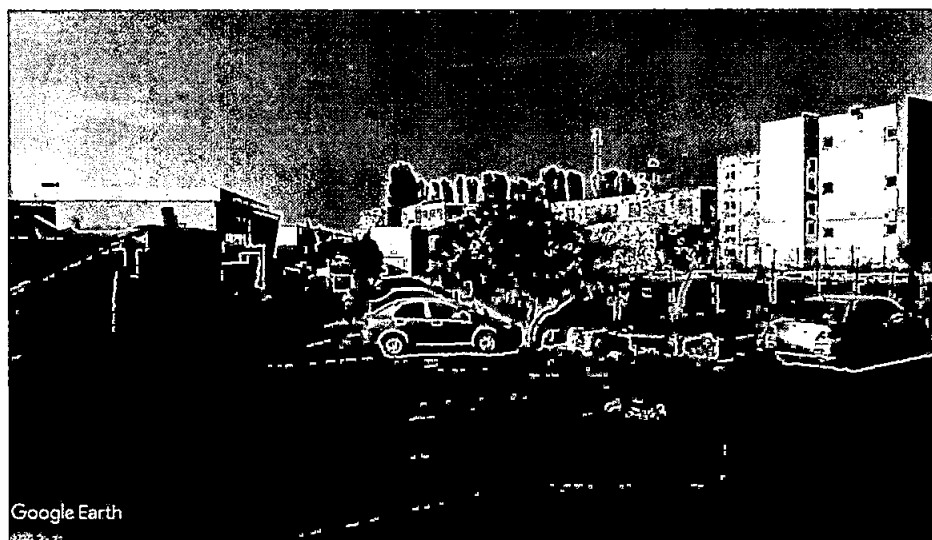


Figura 28: Stare necorespunzătoare îmbrăcăminte asfaltică. Sursă: Google Earth.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



- Volumele mari de trafic în orele de vârf, din cauza gradului redus de utilizare a transportului public, din cauza lipsei de atractivitate a acestui mod de transport.
- Lipsa accesibilității la deplasarea cu bicicleta, din cauza lipsei traseelor velo.
- Inexistența unui sistem de management adaptiv al traficului, care să acorde prioritate pentru vehiculele de transport public la trecerea prin intersecțiile semaforizate
- Stațiile de transport în comun de pe bd. Alexandru Lăpușneanu nu sunt amenajate corespunzător. Nu există pergolă care să protejeze călătorii de intemperii (Figura 29).



Figura 29: Stație neamenajată de transport în comun de pe bulevardul Al. Lăpușneanu (stânga), stație amenajată cu regufiu pentru pietoni pe bulevardul Tomis (dreapta). Sursa: Google Earth, <https://observatorconstanta.ro/2022/08/18/constanta-a-fost-montata-prima-statie-de-autobuz-acoperita/>

- Trotuare degradate adiacente Colegiului Național de Arte „Regina Maria” și în interiorul zonei reglementate – pe Aleea Daliei (Figura 30, Figura 31).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

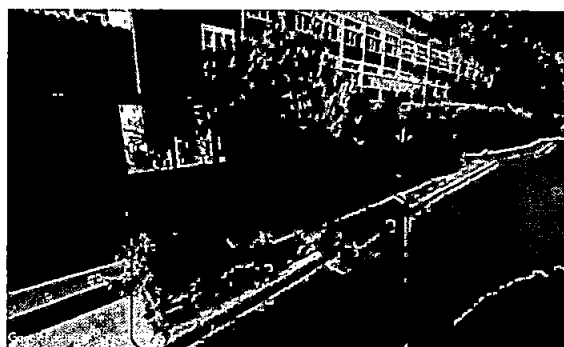


Figura 30: Trotuarul adjacent Colegiului Național de Arte „Regina Maria”. Sursa: Google Earth.



Figura 31: Trotuar adjacent locuințelor colective de pe Aleea Daliei. Sursa: Google Earth.

- Străzi înguste de categoria a IV-a, fără spații destinate circulației pietonale. Se recomandă ca străzile paralele cu Aleea Daliei să fie reglementate cu sens unic. În plus, autovehiculele sunt parcate inclusiv pe spațiile verzi și pe trotuare. Din cauza faptului că strada are un gabarit mic și a autoturismelor parcate parțial pe trotuare/ spații verzi și parțial pe carosabil, poate fi neîncăpătoare pentru autospecialele de intervenție. De asemenea, pietonii sunt puși în pericol, în special cei cu dizabilități locomotorii sau de vedere, și persoanele cu cărucioare pentru copii
- Reglementarea circulației cu sens unic nu este respectată pe aleea dintre Bd. Alexandru Lăpușeanu și Aleea Daliei. În realitate se circulă în dublu sens, la mica înțelegere între șoferi.
- Locul de joacă este amenajat lângă circulația auto și parcare, fără a fi protejat printr-o împrejmuire corespunzătoare. Copiii pot ajunge foarte ușor din zona locului de joacă pe carosabil și se pot produce accidente (Figura 32).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Figura 32: Împrejmuirea necorespunzătoare a locului de joacă de pe Aleea Daliei. Sursa: autor, Google Earth.

- În zona de acces a Colegiului Național de Arte „Regina Maria”, trotuarul este transformat în locuri de parcare pentru personal, iar trecerea de pietoni se continuă cu un loc de parcare. Elevii sunt nevoiți să meargă printre autoturisme pentru a intra în colegiu.



Figura 33: Locurile de parcare din zona de acces în Colegiul Național de Arte „Regina Maria”. Sursa: Google Earth.

- Iluminatul stradal insuficient în parcare de pe Aleea Daliei, în parcul „Regina Maria” și în spatele



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



locuințelor colective.

- Locurile de parcare din parcare de pe Aleea Daliei sunt neconforme din punctul de vedere al dimensiunilor minime prevăzute de normativele în vigoare.
- Lipsa unor reglementări urbanistice pentru zona reglementată prin PUZ, având în vedere că prin Planul Urbanistic General în vigoare 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, zona reglementată nu este încadrată în nicio U.T.R.
- Conducta R.A.D.E.T. care traversează zona reglementată - constrângerile rezultate din punctul de vedere al realizării viitoarelor fundații/ construcții sau al devierii conductei, în funcție de varianta pentru care se va opta.
- Ocuparea suprafeței destinate circulației carosabile cu locuri de parcare improvizate, nesemnalizate, în lipsa numărului necesar de locuri de parcare pentru populația rezidentă din proximitate și pentru vizitatorii obiectivelor din proximitate (parcul „Regina Maria”, Casa de Cultură a Sindicatelor”).
- Trecuri de pietoni pe care nu sunt asigurate refugii pentru pietoni în zona de mijloc, contrar lungimii lor, la intersecția dintre bd. Alexandru Lăpușneanu și Strada I. L. Caragiale (Figura 34). Din cauza lungimii lor, este foarte probabil ca pietonii să rămână pe partea carosabilă în momentul schimbării semaforului.



Figura 34: Trecurile de pietoni din intersecția Bd. Al. Lăpușneanu – Strada I. L. Caragiale. Sursa: Google Earth.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



La aceste cauze se va adăuga creșterea fluxului de autovehicule care vor fi parcate în construcția propusă – cauză generată odată cu realizarea investiției. O măsură de contracarare/ diminuare a acestui efect ar fi adaptarea căilor de circulație adiacente la nevoile de trafic generate. Modificarea aleii din nordul zonei reglementate și instituirea sensului de circulație pe dublu sens, ar putea avea un impact pozitiv în ceea ce privește preluarea fluxurilor generate odată cu suplimentarea locurilor de parcare din zonă. Posibilitatea de realizare a acestei modificări este analizată în cadrul subcapitolului 5.2. *Accesul către obiectiv.*

În continuare sunt redate valorile rezultate în cazul scenariului S1 „cu proiect”, pentru care au fost luate în considerare previziunile incluse în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, pentru anul 2026.

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	76,6	0,38	5
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	36	0,57	14
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	36.20	0.73	24
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	21.20	0.59	25
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	39.10	0.71	11
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	15.70	0.52	33
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	17.30	0.76	23

Figura 35: Parametri de trafic, scenariul S1, extra-sezon AM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	73,1	0,54	5
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	40,2	0,72	13
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	52.80	0.64	19
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	27.00	0.58	24
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	41,20,	0,63	11
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	23.10	0.52	28
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	20.10	0.73	21
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	22.90	0.64	14
TOTAL REȚEA	106.60	1.52	22
TOTAL ZONA	213.70	3.21	20

Figura 36: Parametri de trafic, scenariul S1, extra-sezon PM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Denumirea intersecției	Întârziere / veh (s/veh)	Opriri / veh (nr)	Viteza medie (km/h)
Bd. Aurel Vlaicu – Bd. Alexandru Lăpușeanu	50,5	0,34	8
Str. Soveja - Bd. Alexandru Lăpușeanu	51,5	0,67	12
Bd. Tomis - Bd. Alexandru Lăpușeanu	119.10	0.96	11
Str. Portiței - Bd. Alexandru Lăpușeanu	25.80	0.58	23
Str. I. L. Caragiale – Bd. 1 Decembrie 1918	69.80	0.62	7
Bd. I. C. Brătianu – Bd. 1 Decembrie 1918	49.30	0.74	22
Bd. Ferdinand – Bd. 1 Decembrie 1918	21.60	0.78	20
Prelungirea Traian – Bd. 1 Mai	41.00	0.55	8
TOTAL REȚEA	161.00	1.65	19
TOTAL ZONA	310.80	3.23	16

Figura 37: Parametri de trafic, scenariul S1, sezon, week-end PM, 2026. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

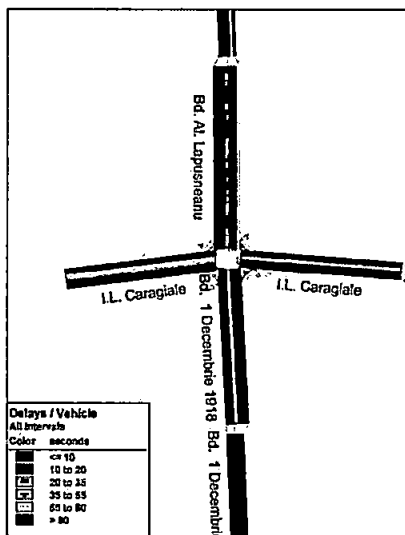


Din analiza comparativă a valorilor obținute pentru cele două scenarii, se observă îmbunătățirea parametrilor de trafic pentru anul 2026, ca urmare a implementării proiectului. Acest lucru se datorează reducerii numărului de vehicule din rețeaua de transport urban, datorită comutării la deplasările cu transportul public, precum și la deplasări cu bicicleta și pietonale, ca urmare a creșterii accesibilității, atractivității și siguranței acestor moduri de deplasare.

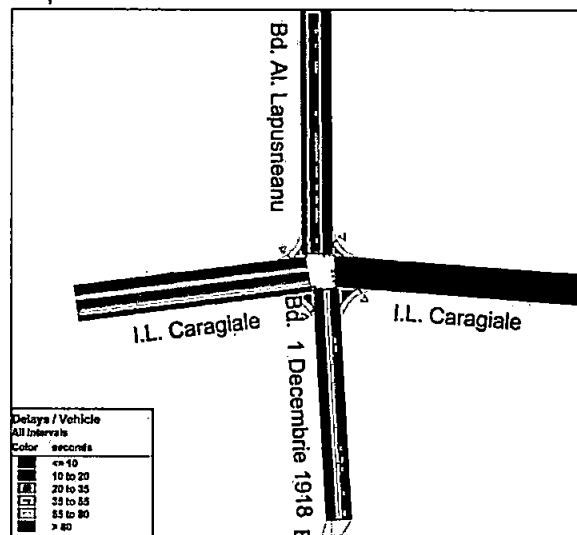
Analiza comparativă a rezultatelor pentru cele două scenarii cu proiect relevă **valori mai bune pentru Scenariul 1.**

Pentru ilustrarea rezultatelor, au fost realizate scheme grafice în care sunt reprezentați parametrii cuantificați în tabelele anterioare.

Întârzierea în rețea – extra-sezon - AM



Scenariul 0 - 2018



Scenariul 1 - 2026

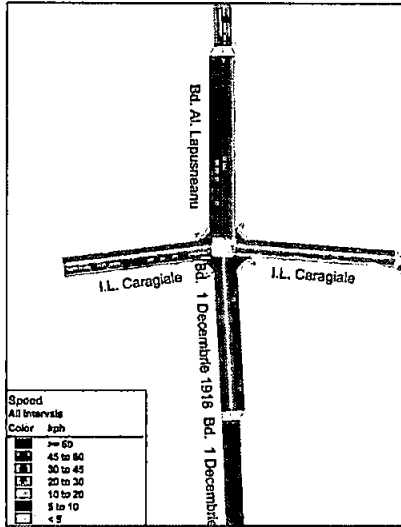


**TOTAL
BUSINESS
LAND**

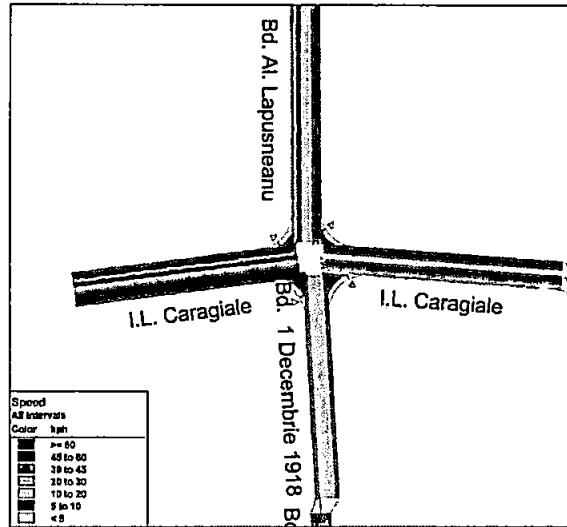
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Viteza medie – extra-sezon - AM

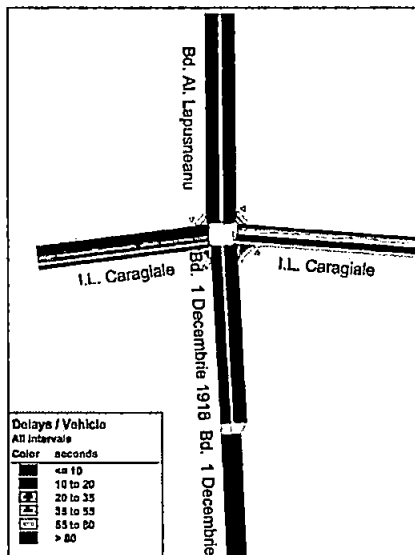


Scenariul 0 - 2018

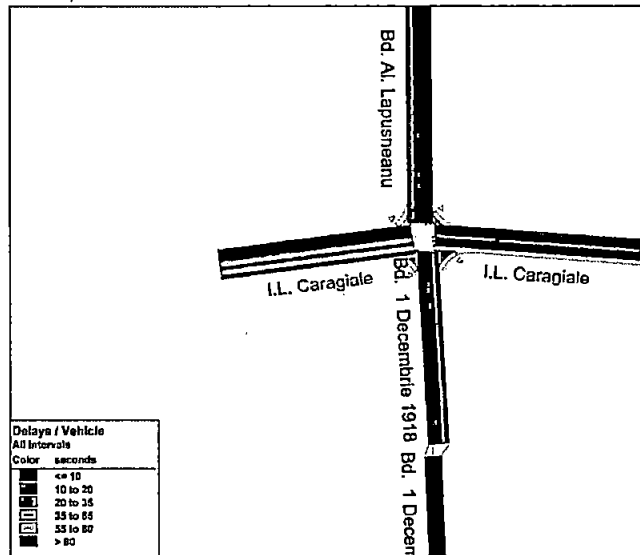


Scenariul 1 - 2026

Întârzierea în rețea – extra-sezon - PM



Scenariul 0 - 2018



Scenariul 1 - 2026

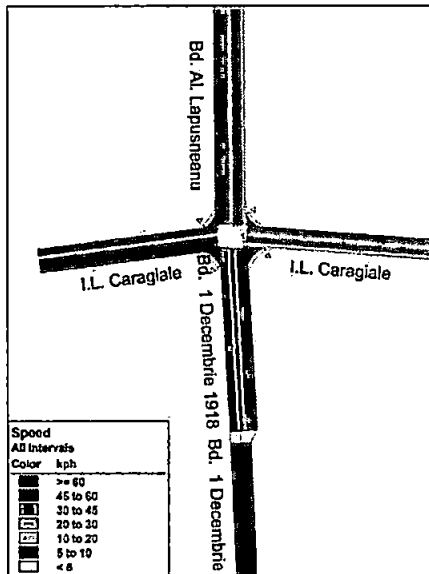


**TOTAL
BUSINESS
LAND**

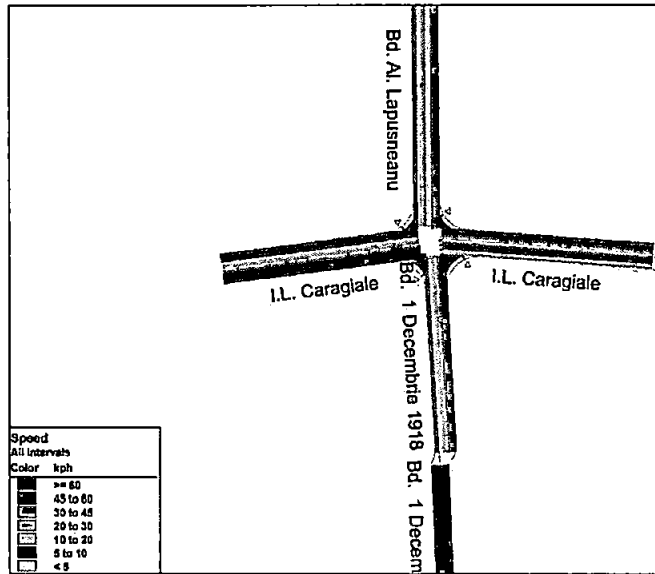
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Viteza medie – extra-sezon - PM

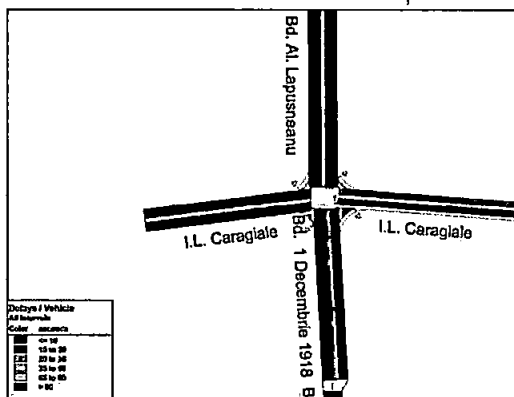


Scenariul 0 - 2018

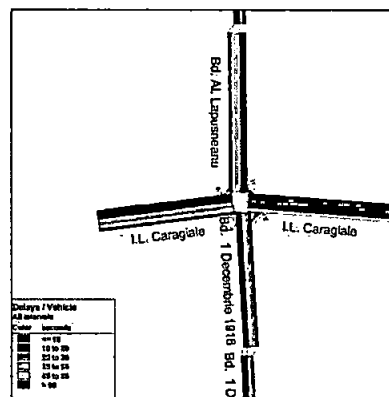


Scenariul 1 - 2026

Întârzierea în rețea – sezon – weekend - PM



Scenariul 0 - 2018



Scenariul 1 - 2026

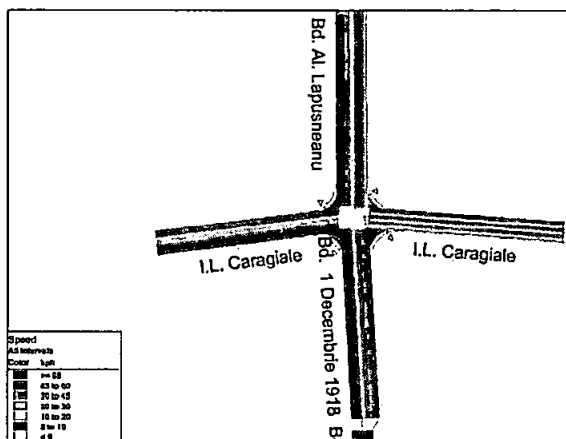


**TOTAL
BUSINESS
LAND**

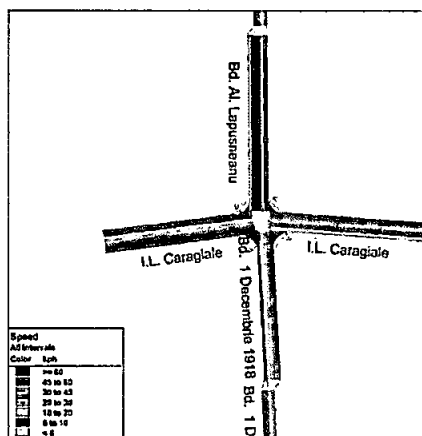
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Viteza medie – sezon – weekend - PM



Scenariul 0 - 2018



Scenariul 1 - 2026

Pentru a analiza în mod specific situația în zona de studiu, au fost realizate măsurători de trafic, pentru estimarea valorilor de trafic atât la momentul actual, cât și pentru viitor. Au fost realizate măsurători într-o zi de weekend (duminică – 02.04.2023) și într-o zi din timpul săptămânii (luni – 03.04.2023), în următoarele puncte:

- Punctul 1 – Accesul din Baba Novac pe Aleea Daliei (Figura 38, Tabel 1);
- Punctul 2 – Accesul din strada adiacentă liceului către Aleea Daliei (Figura 38, Tabel 2);
- Punctul 3 – Accesul din Strada Poporului către strada adiacentă liceului (Figura 38, Tabel 3);
- Punctul 4 – Accesul din Bulevardul Alexandru Lăpușneanu către strada adiacentă liceului (Figura 38, Tabel 4).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

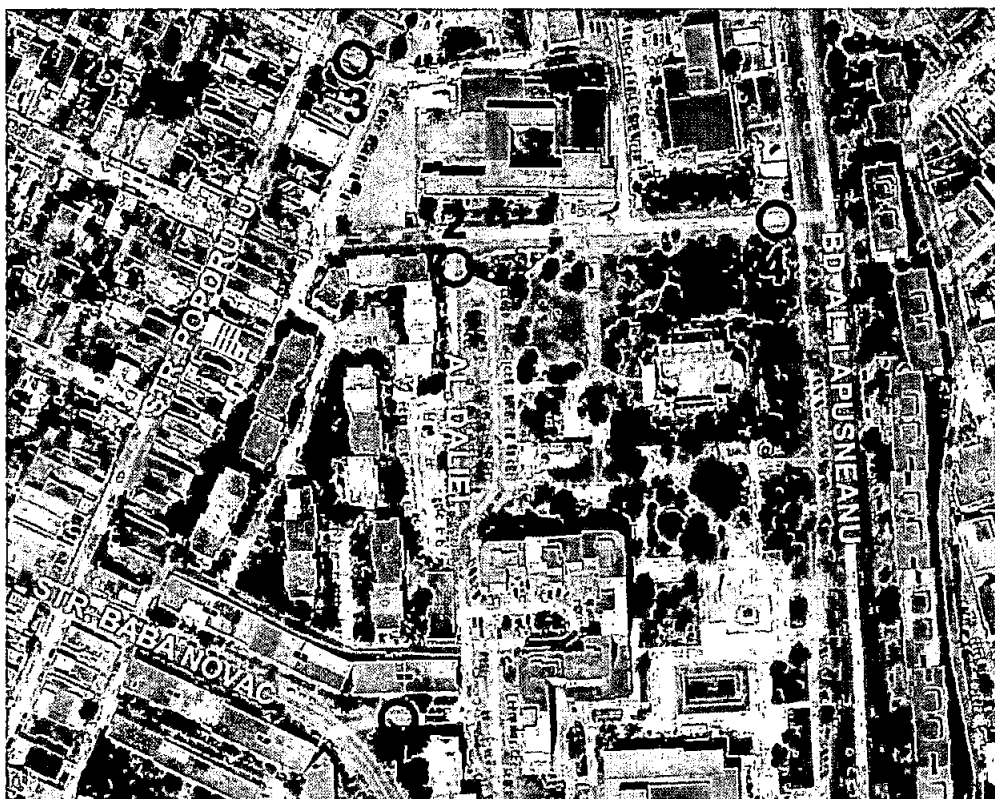


Figura 38: Punctele pentru care au fost realizate măsurătorile de trafic.

Din măsurătorile realizate, au rezultat următoarele valori pentru cele patru zone:

ZONA 1							
Tip vehicul	Intrare/ iesire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete si motociclete	in	-	-	-	-	-	3
	out	-	-	1	-	-	1
	Total	-	-	1	-	-	4
Autoturisme, microbuz, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	31	53	208	117	169	184
	out	19	66	60	172	109	146
	Total	50	119	268	289	278	330
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	in	1	-	-	-	-	-



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



ZONA 1							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
	out	1	-	-	-	-	-
	Total	2	-	-	-	-	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale	in	-	-	-	-	-	-
	out	-	-	-	1	-	-
	Total	-	-	-	1	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 1: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 1 în intervalele analizate.

ZONA 2							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete și motocicletele	in	-	-	1	-	1	1
	out	-	-	-	-	-	-
	Total	-	-	1	-	1	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	22	21	56	134	109	84
	out	13	20	40	54	72	49
	Total	35	41	96	188	181	133
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t		-	-	-	-	-	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale		-	-	-	-	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



ZONA 2							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 2: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 2 în intervalele analizate.

ZONA 3							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete și motociclete	in	1	1	-	-	2	-
	out	-	-	-	-	-	1
	Total	1	1	-	-	2	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	7	25	18	115	96	123
	out	12	61	34	82	98	42
	Total	19	86	52	197	194	165
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	in	-	-	-	-	3	-
	out	-	-	-	-	1	-
	Total	-	-	-	-	4	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale		-	-	-	-	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 3: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 3 în intervalele analizate.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



ZONA 4 (Stradă cu sens unic)						
Tip vehicul	Interval monitorizare					
	Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00
Biciclete si motociclete	-	-	-	-	-	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	12	21	3	202	113	78
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	-	-	-	-	-	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer	1	-	-	-	-	-
Autobuze	-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale	-	-	-	-	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane	-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală	-	-	-	-	-	-

Tabel 4: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 4 în intervalele analizate.

Colectarea datelor a fost efectuată cu obiectivul de a asigura compatibilitatea cu datele de trafic existente la nivelul CESTRIN, cu privire la cele mai importante aspecte și condiționalități și anume:

- Clasificarea vehiculelor conform AND 557-2015, Anexa 1;
- Calendarul de timp pentru înregistrarea circulației rutiere, conform AND 602-2012, art. 22 (4), Tabelul 1b;
- Măsuri de siguranță și securitatea muncii, conform DD 506-2015, Cap. 5.

Datele de trafic culese pot fi folosite pentru identificarea indicelui „debit-capacitate” (raportul dintre traficul înregistrat și capacitatea de preluare a străzii exprimată în vehicule etalon).

Datorită vitezei de circulație relativ mici, media estimată fiind de circa 40 km/h, capacitatea de circulație (capacitatea practică) pe o bandă de circulație când fluxul este continuu N_c , exprimată în număr vehicule etalon pe oră (Vet/h) pentru aleea Daliei este de 1000Vet/h conform tabel 3 din STAS 10144-5 (Figura 39).



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



Tabelul 3-

Nr. crt.	Distanța între Intersecții, A m	Viteza v, în km/h							
		5	10	15	20	30	40	50	60
Capacitate de circulație cu flux continuu N ^c , în V _h /h									
1	—	250	450	500	550	1050	1000	950	900
Capacitate de circulație cu flux discontinuu N, în V _h /h									
2	100	160	210	180	150	250	190	140	120
3	200	190	280	260	250	300	310	250	200
4	300	210	320	310	300	510	410	300	280
5	400	230	350	360	360	630	510	470	380
6	500	230	370	360	390	740	610	550	440
7	600	235	400	410	430	800	670	600	520
8	700	240	410	430	450	820	720	630	560
9	800	240	410	435	460	840	750	660	580
10	900	245	420	440	470	860	770	680	600
11	1000	250	430	450	490	880	790	700	630

Figura 39: Tabel 3 - STAS 10144-5.

Luând în considerare tabelul de la Figura 15 – Coeficienți de echivalare în vehicule etalon, au rezultat următoarele valori de vehicule etalon pentru cele patru zone:

Tip vehicul	Interval monitorizare					
	Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00
Vehicule etalon – zona 1	55	119	268,5	292,5	278	332
Vehicule etalon – zona 2	35	41	96,5	188	181,5	133,5
Vehicule etalon – zona 3	19,5	86,5	52	197	205	165,5
Vehicule etalon – zona 4	14,5	21	3	202	113	78,5

Tabel 5: Valori vehicule etalon – Zonele 1, 2, 3 și 4.



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



	Total vehicule etalon (Vet./h)	Capacitatea (Vet./h) conf. STAS 10144-5	Raport debit/capacitate	Rezervă
Aleea Daliei ∩ Str. Baba Novac - Zona 1	332	1000	33%	67%
Aleea Daliei ∩ Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – Zona 2	188	1000	19%	81%
Strada Ion Nenițescu ∩ Str. Poporului – Zona 3	205	1000	21%	79%
Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” ∩ Bd. Alexandru Lăpușneanu – Zona 4	202	1000	20%	80%

Tabel 6: Raportul „debit de circulație/ capacitate maximă de circulație” în prezent

Conform tabelului anterior, rezerva teoretică actuală în „ora de vârf” a capacității de circulație în punctele analizate, este de 67% pentru zona 1, 81% pentru zona 2, 79% pentru zona 3 și 80% pentru zona 4. Prin urmare, există o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar generat de investiția propusă.

Intensitatea orară a traficului este redusă și nu sunt probleme în privința capacității de preluare. Traficul are vârfuri de intensitate diferite pentru fiecare zonă analizată, astfel:

- Pentru zona 1 – cele mai ridicate valori au fost identificate pe timp de seară, atât în weekend, cât și în timpul săptămânii;
- Pentru zonele 2, 3 și 4 – cele mai ridicate valori au fost obținute în timpul săptămânii, în special dimineața și la ora de prânz.

Concluziile rezultate din măsurătorile de trafic:

- Fluxurile majore de circulație auto se desfășoară pe bulevardul Al. Lăpușneanu și pe strada Baba Novac;
- Pe aleea Daliei se desfășoară în mare parte trafic local, generat de riverani.

3.5. Situația parcarilor publice existente

Conform studiului de trafic Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia întocmit în anul 2018, există aproximativ 13.200 de locuri de parcare publice pe raza municipiului (Figura 40). Tipurile de locuri de parcare existente sunt:

- 4626 locuri de parcare stradale paralele cu bordura,
- 2011 locuri de parcare pe trotuar pietonal,



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



- 1431 locuri de parcare jumătate pe stradă/ jumătate pe trotuar pietonal,
- 5152 locuri de parcare lângă stradă.

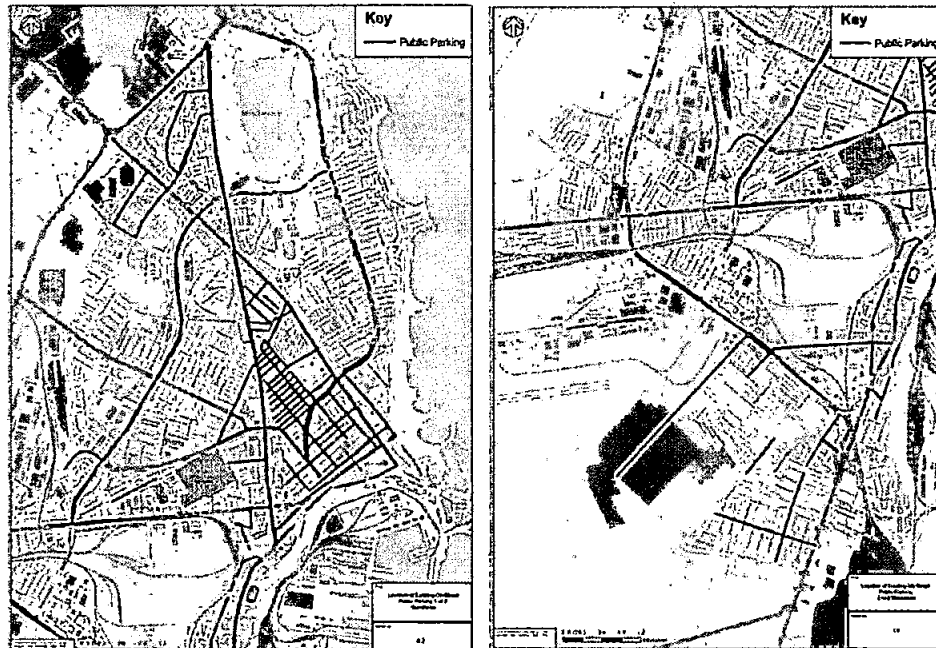


Figura 40: Parcări publice în Municipiul Constanța. Sursa: Studiu de trafic pentru îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța, între Gara CFR și stațiunea Mamaia.

Conform H.C.L. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare parcărilor publice din municipiul Constanța, **parcările de reședință (corespunzând Zonei 3 - parcări de reședință/riverane) sunt situate la o distanță de cel mult 200 de metri de imobilele de locuințe** (Art. 10, alin. (2), lit. a), iar **pentru fiecare apartament este necesară atribuirea unui loc de parcare** (Art. 10, alin. (1)).

Pentru identificarea necesarului de locuri de parcare, au fost analizate imobilele situate la cel mult 200 de metri de terenul identificat prin N.C. 255622, în arealul cuprins între bd. str. Ion Nenițescu, Al. Lăpușeanu, str. I. L. Caragiale și str. Baba Novac (Figura 41).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

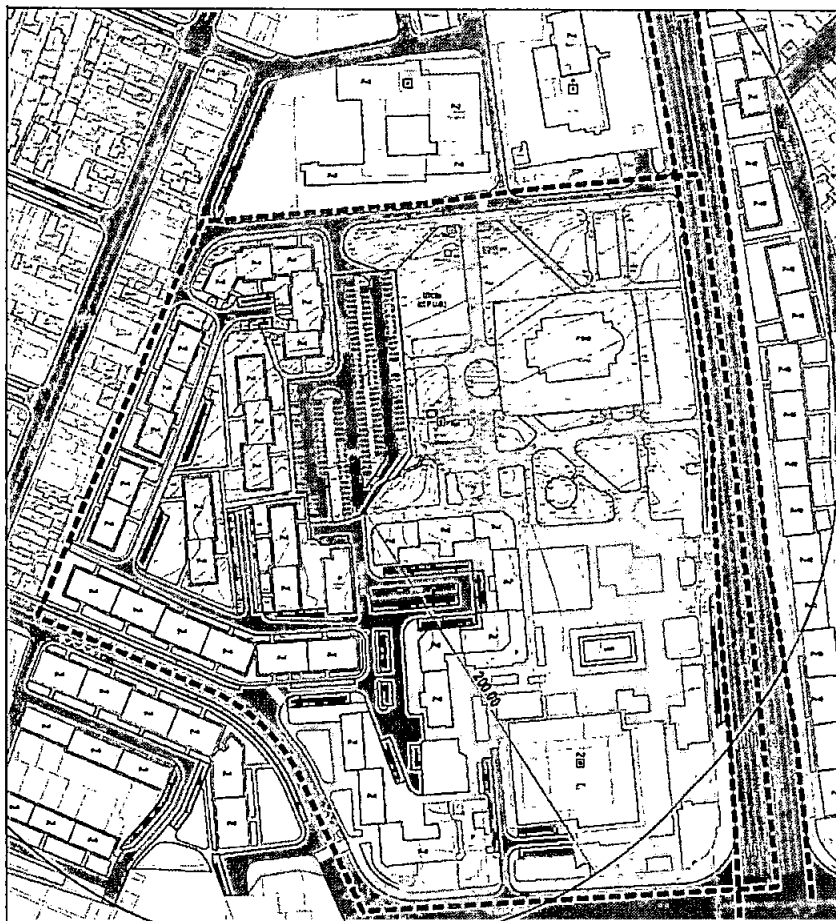


Figura 41: Zona analizată din punctul de vedere al locurilor de parcare alocate unităților locative, raportat la zona din proximitatea terenului reglementat prin P.U.Z. în limita celor 200 de metri reglementați prin H.C.L. 123/2021 pentru zonele parcărilor de reședință/ riverane.

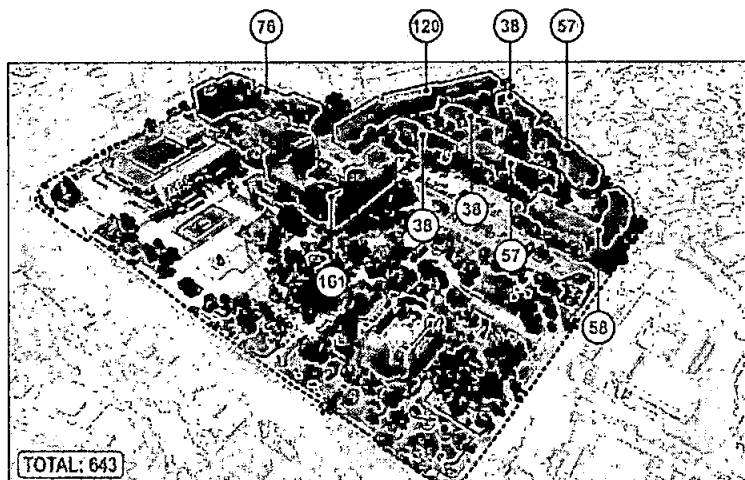
Conform Serviciului Parcări din cadrul Direcției Gestionare Servicii Publice a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată există **307 locuri de parcare rezidențiale**, iar conform serviciului Confort Urban, pe străzile Baba Novac și I.L. Caragiale există 75 de locuri de parcare aferente Zonei 2 - parcări situate pe trama stradală (cf. H.C.L. 123/2021).

În concluzie, având în vedere datele obținute, se remarcă **deficitul considerabil de locuri de parcare rezidențiale: 643 de unități locative raportat la 307 locuri de parcare rezidențiale amenajate** (Figura 42).



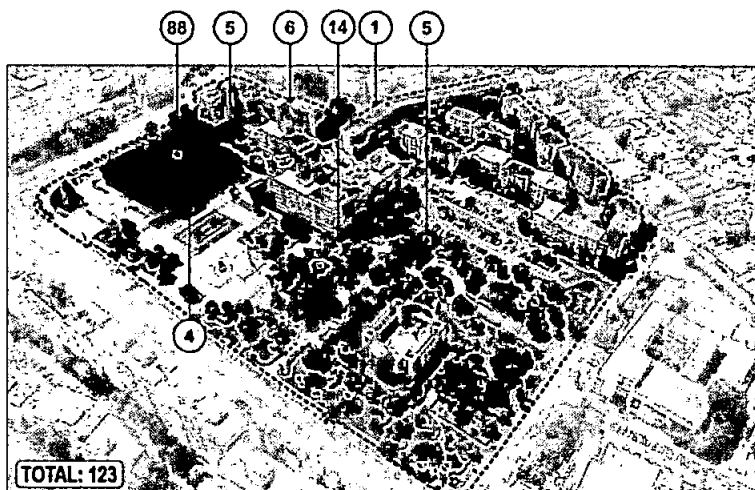
**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Cf. HCL nr. 123/ 2021 - „Fiecare apartament are dreptul la un singur loc de parcare”
=> 643 locuri de parcare necesare pentru 643 unități locative

Figura 42: Numărul necesar de locuri de parcare, luând în considerare necesarul de 1loc/ unitate locativă. Sursă informații: Serviciul Parcări din cadrul Direcției Gestionare Servicii Publice a Primăriei Municipiului Constanța. Sursă schemă: autori.



Cf. R.G.U. => pentru casele de cultură - necesar 1 loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală =>
pentru 874 locuri în sală - aproximativ 88 locuri de parcare necesare pentru Casa de Cultură
pentru construcțiile de cult - se stabilește în funcție de obiectiv - necesar minimum 5 locuri de parcare
pentru construcțiile comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru
unități de până la 400 mp, pentru restaurante - câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, pentru
construcții financiar-bancare - câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți
=> aproximativ 30 locuri de parcare necesare

Figura 43: Numărul necesar de locuri de parcare pentru funcțiunile de cultură, cult, servicii și comerț. Sursă schemă: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

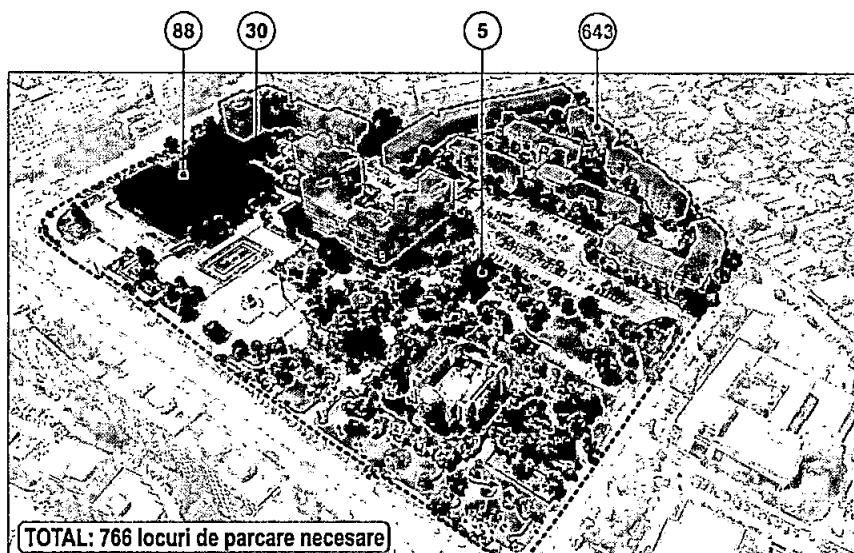
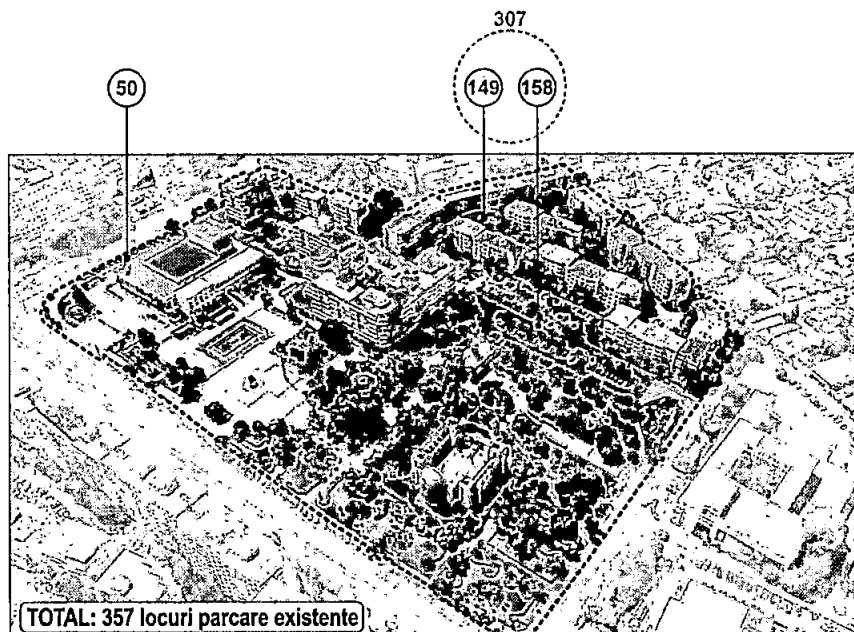


Figura 44: Numărul total de locuri de parcare necesare. Sursă schemă: autori.



50 locuri parcare în administrarea Confort Urban (locuri de parcare cu plată incluse în Zona 2)
307 locuri parcare rezidențiale în administrarea Serviciului Parcări din cadrul Direcției
Gestionare Servicii Publice a Primăriei municipiului Constanța, dintre care 158 existente în zona
reglementată prin PUZ

Figura 45: Numărul total de locuri de parcare existente. Sursă schemă: autori.



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



3.5. Disfuncționalități

Zona reglementată este caracterizată de o serie de constrângeri cu privire la realizarea construcției destinate parcarii:

- Conform *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999*, între construcția parcajului (considerat a avea gradul I-II de rezistență la foc) și construcțiile locuințelor colective din vecinătate (considerate a avea, de asemenea, gradul I-II de rezistență la foc) trebuie menținută o distanță de minimum 6 metri – această retragere de 6 metri se suprapune parțial cu zona reglementată prin PUZ (Figura 47);

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ RECOMANDATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ÎNVECINATE			
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC AL CONSTRUCȚIEI PARCAJULUI	Distanțe recomandate, în funcție de gradele de rezistență la foc ale obiectelor învecinate (m)		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Figura 47: Distanțe de siguranță recomandate între construcția parcarii și construcțiile învecinate. Sursa: *Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999.*

- Conform datelor furnizate de Primăria Municipiului Constanța, zona reglementată este traversată în zona de sud de o conductă de termoficare – în cazul în care nu se optează pentru devierea conductei (situație probabilă, având în vedere costurile ridicate pe care le presupune o astfel de operațiune), construcția va trebui retrasă față de această conductă;
- Conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.199*, punctul II.3.4.3. „Nu se recomandă amplasarea parcajelor supraterane deschise cu capacitatea peste 100 autoturisme la mai puțin de 100 m de spitale, școli, creșe și grădinițe, cămine de bătrâni, teatre, lăcașuri de cult.”. Zona reglementată se află la mai puțin de 100 de metri de un lăcaș de cult (aproximativ 9 metri până la Biserica „Sfânta Treime”) și de o școală (aproximativ 40 de metri până la Colegiul Național de Arte „Regina Maria”);
- Zona reglementată este traversată de o circulație de legătură publică – Aleea Daliei, care va trebui fie menținută, fie realizată o alternativă de tranzitare a spațiului (Figura 48).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



CONSTRÂNGERI

Distanța de aproximativ 40 de metri
între zona reglementată și Colegiul
Național de Arte „Regina Maria”.

Artera de circulație publică Aleea Daliei.

Distanța de aproximativ 9 de metri între
zona reglementată și Biserica „Sfânta
Treime”.

Conducta de termoficare existentă în
sudul zonei reglementate.

Necesitate de retragere față de
construcțiile de locuințe colective de
6 metri.

Figura 48: Constrângeri caracteristice zonei de studiu. Sursă: autori.

Printre disfuncționalitățile identificate în zona de studiu se numără, de asemenea, lipsa infrastructurii de circulație velo, a infrastructurii dedicate persoanelor cu dizabilități locomotorii, de vedere, sau pentru persoanele cu cărucioare pentru copii și insuficiența locurilor de parcare, evidențiată de autovehiculele parcate pe spațiile plantate sau pe spațiile destinate circulației pietonale (**Error! Reference source not found.**, Figura 50).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Figura 49: Autovehicule parcate pe trotuar (perspectivă de pe strada FN din nordul zonei de studiu). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.



Figura 50: Autovehicule parcate pe spațiul plantat adiacent circulațiilor (perspectivă de pe Aleea Daliei). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.

Din punctul de vedere al dimensionării locurilor de parcare existente, s-a constatat faptul că acestea nu respectă dimensiunile minime recomandate prin „Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997”. Acestea au o lungime de 4,5 metri, contrar recomandării din normativ conform căreia lungimea minimă este de 5 metri. În acest sens, va fi necesară reconfigurarea locurilor de parcare și, implicit, a căilor de rulare astfel încât să respecte normativele în vigoare.

4. SCENARIUL DE DEZVOLTARE

Având în vedere constrângerile identificate, descrise în capitolul anterior, au fost luate în considerare patru scenarii care diferă din punctul de vedere al disponerii locurilor de parcare pe niveluri subterane sau supraterane.

4.1. Scenariul 1 – Reconfigurarea locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane

Având în vedere necesitatea de redimensionare a locurilor de parcare și a căilor de rulare, scenariul 1 propune reconfigurarea lor și suplimentarea locurilor de parcare în două niveluri subterane. A fost realizată o simulare de dispunere a locurilor de parcare în subteran, din care a rezultat un număr de 142 la sol (dintre care 8 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii) și 99 locuri de parcare pe fiecare dintre cele două niveluri dispuse în subteran (dintre care 14 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii – câte 7 pe fiecare nivel subteran) - Figura 51. A rezultat un total de 340 locuri de parcare pentru automobile.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

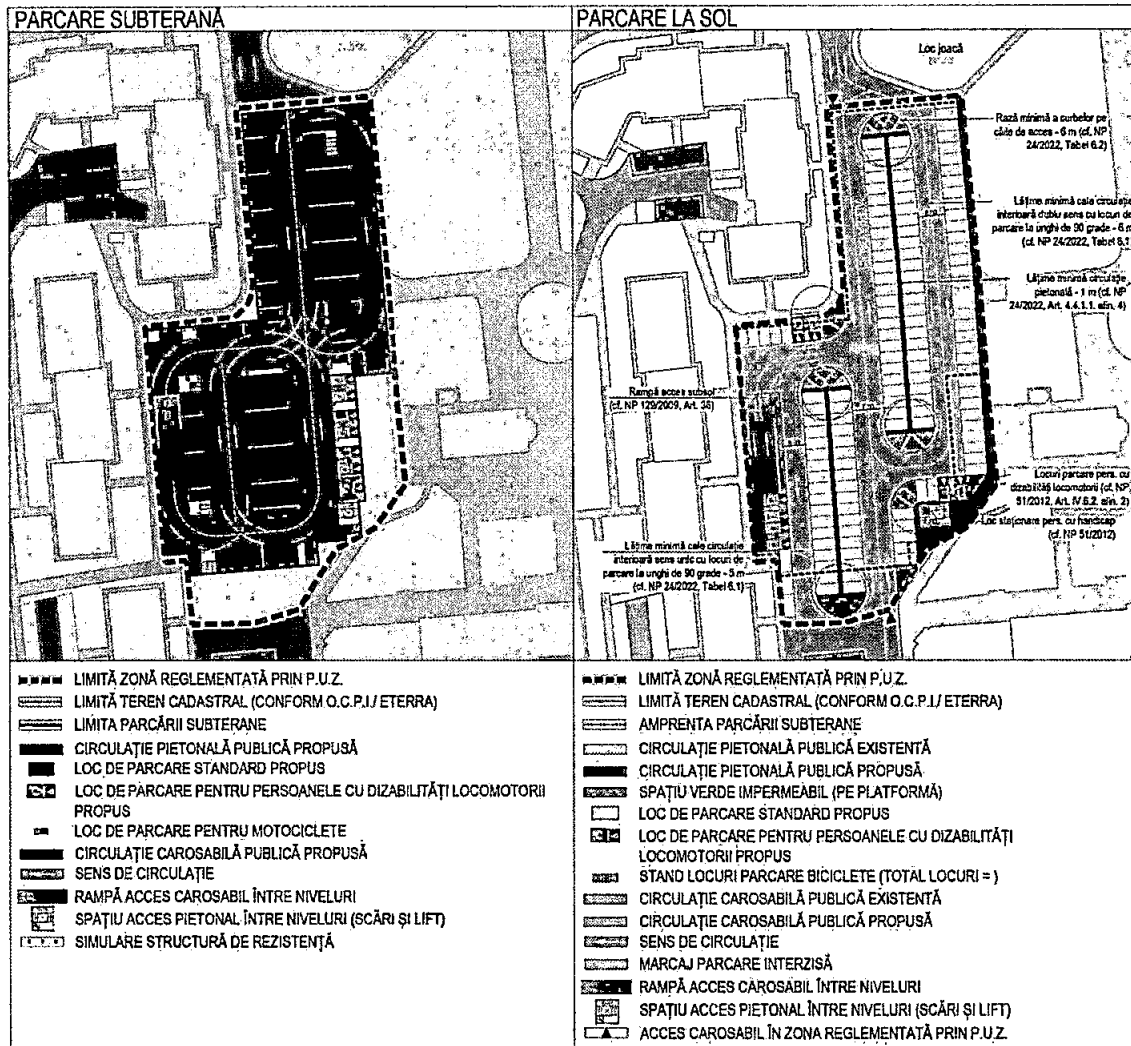


Figura 51: Simulare scenariul 1.

4.2. Scenariul 2 – Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane

Din simularea scenariului 2 a rezultat un număr de 50 de locuri de parcare la sol (dintre care 6 locuri destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii) și câte 99 de locuri de parcare pe fiecare dintre cele două niveluri dispuse în subteran (dintre care 14 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii – câte 7 pe fiecare nivel subteran) - Figura 52. A rezultat un total de 248 locuri de parcare pentru automobile.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

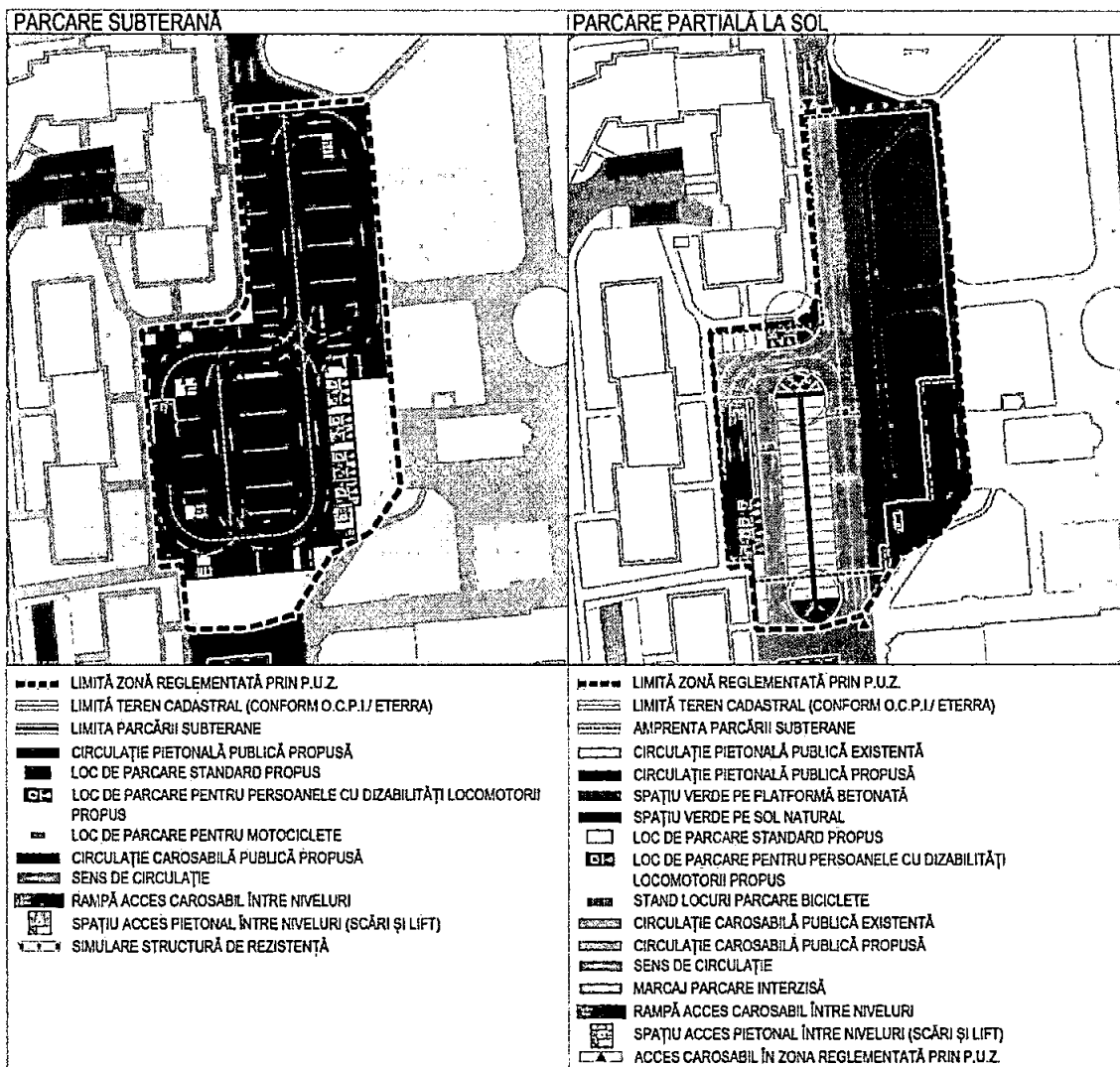


Figura 52: Simulare scenariul 2.

4.3. Scenariul 3 – Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane

Asemănător scenariului 2, scenariul numărul 3 propune menținerea parțială a locurilor de parcare la sol, însă într-o măsură mult mai mică, obiectivul principal este de ocupare a spațiului fie cu spații verzi, fie cu spații destinate activităților de loisir sau agrement.

Din simularea scenariului 3 a rezultat un număr de 18 de locuri de parcare la sol (dintre care 8 locuri



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii) și câte 99 de locuri de parcare parcare pe fiecare dintre cele două niveluri dispuse în subteran (dintre care 14 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii – câte 7 pe fiecare nivel subteran) - Figura 53. A rezultat un total de 216 locuri de parcare pentru automobile.

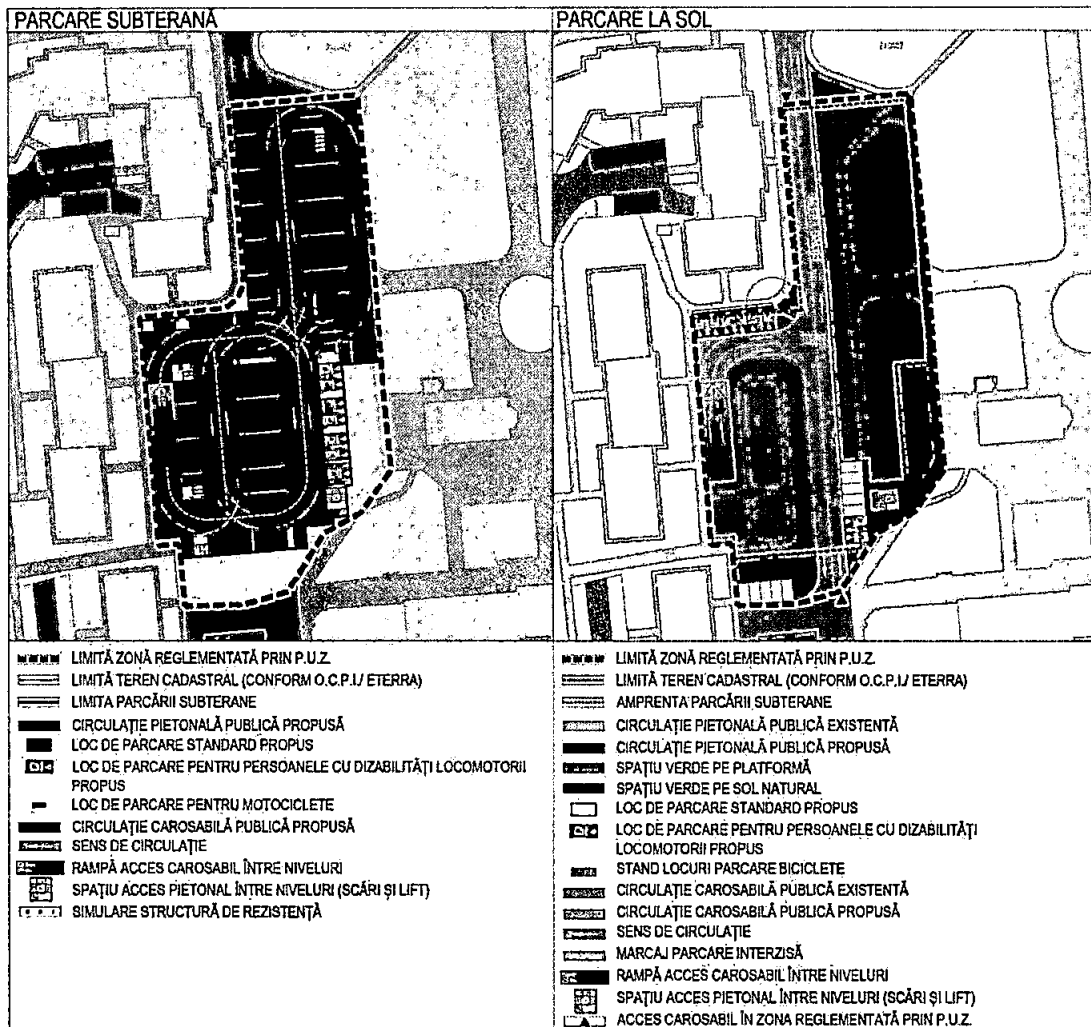


Figura 53: Simulare scenariul 3.

4.4. Scenariul 4 – Realizarea unei construcții cu două niveluri subterane, parcare la sol, un etaj suprateran și terasă verde

Scenariul 4 ia în considerare, asemănător scenariului 3, suplimentarea suprafeței de spațiu verde, dar în acest caz sub formă de terasă/ acoperiș verde. Prin scenariul 4 se propune realizarea unei parcări cu



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



două niveluri subterane, parter, un etaj suprateran și o terasă plantată.

Conform simulării, pe fiecare dintre cele două niveluri subterane este posibilă realizarea a câte 88 locuri de parcare (dintre care 10 destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii – câte 5 pe fiecare nivel subteran), la sol pot fi menținute 73 de locuri de parcare (dintre care 5 destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii), la etajul 1 este posibilă suplimentarea cu 69 de locuri de parcare. A rezultat un total de 318 locuri de parcare pentru automobile.

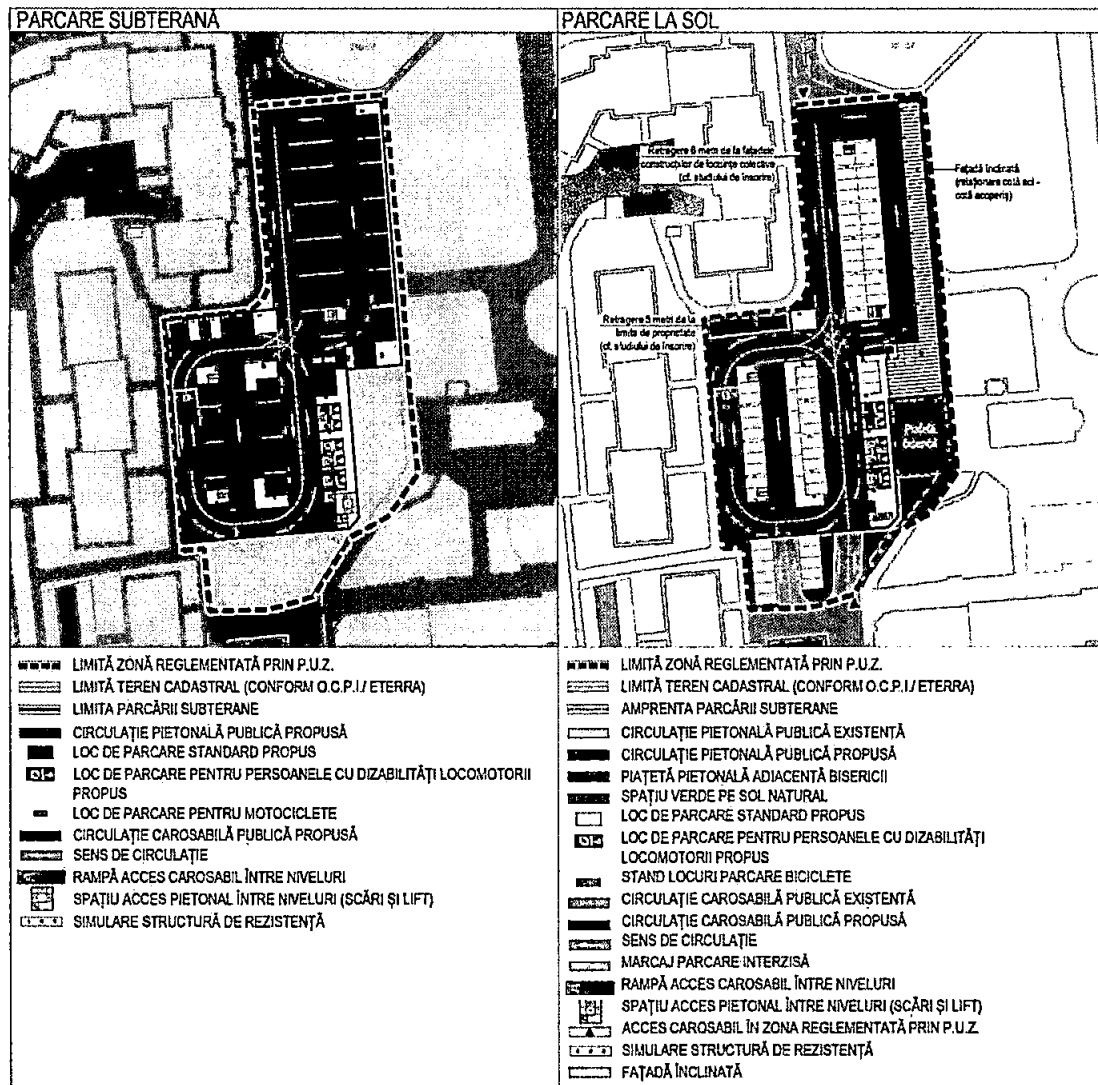


Figura 54: Simulare scenariul 4 – Parcare subterană și la sol.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

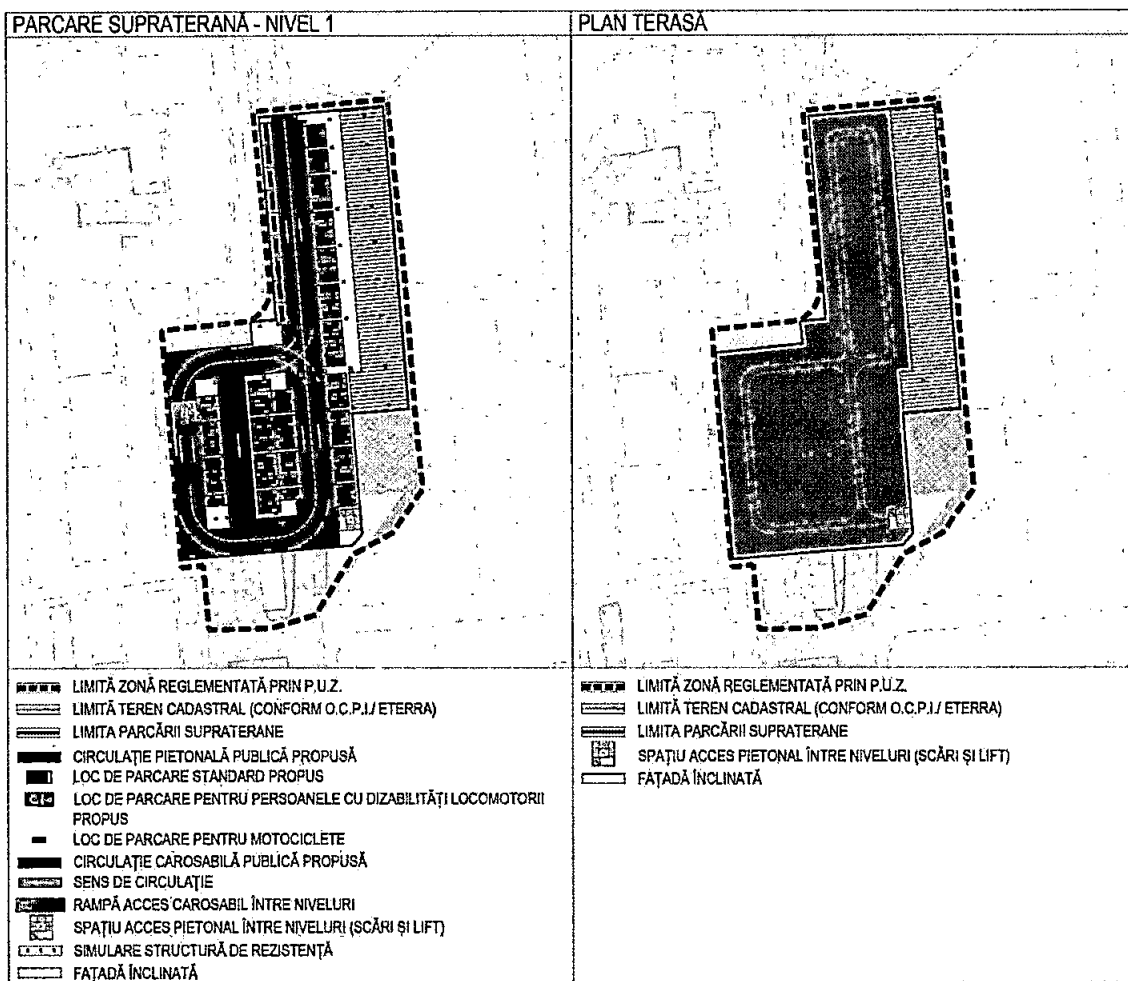


Figura 55: Simulare scenariul 4 – Parcare nivel 1 și terasă verde.

4.5. Compararea celor patru scenarii

Luând în considerare cele patru scenarii propuse, descrise anterior, s-a realizat o comparare a lor care ia în vedere, în primul rând, aspecte morfologice și sociale.

Din comparația realizată, se observă că cele mai avantajoase scenarii din punctul de vedere al numărului total de locuri de parcare rezultate sunt scenariile 1 și 4. Cel mai avantajos este scenariul 1, care prevede un număr de aproximativ 340 de locuri de parcare, urmat de scenariul 4, cu un număr de 318 locuri de parcare. Urmează scenariul 2 cu 248 locuri de parcare și scenariul 3 cu 216 locuri de parcare.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Criteriu		Existent	Scenariul 1	Scenariul 2	Scenariul 3	Scenariul 4
Număr total locuri de parcare		158	340	248	216	318
Regim de înălțime		P pe sol	2S + P pe sol	2S + P pe sol	2S + P pe sol	2S + P + 1E
Spațiu verde	Pe placă betonată	0 mp	187 mp	1866 mp	2581 mp	3429 mp
	Pe sol natural	631 mp	76 mp	285 mp	375 mp	250 mp
	Total	631 mp	263 mp	2151 mp	2956 mp	3679 mp
Relaționare cu vecinătățile		Spațiu liber de construcții	Menținerea situației actuale – spațiu fără construcții supraterane – menținerea perspectivei din zona locuințelor colective către parc			Obturarea perspectivei din zona blocurilor către parc, realizarea legăturii dintre parcaj și parc printr-o rampă ocupată cu spațiu plantat

Tabel 7: Comparație scenarii analizate.

Scenariile 4 și 3 sunt cele mai avantajoase din punctul de vedere al suprafeței de spațiu verde rezultat, însă un aspect important care trebuie luat în considerare este procentul din suprafața totală de spațiu verde, ocupat de spațiu plantat deasupra plăcii de beton a parcării subterane/ pe terasă. Pe aceste suprafețe nu se pot planta exemplare de vegetație de înălțime mare (de tip arbori sau arbuști mari). Scenariul 4 prevede realizarea a 3679 de mp de spațiu plantat (din care 250 mp pe sol natural), iar scenariul 3 prevede realizarea a 2956 mp, din care 375 mp pe sol natural.

Cu toate acestea, deși scenariul 4 este cel mai avantajos din punctul de vedere al suprafeței totale de spațiu verde, realizarea unui nivel suprateran prezintă dezavantaje considerabile din punctul de vedere al relaționării cu vecinătățile, fiind obturată perspectiva către parc din zona construcțiilor locuințelor colective. De asemenea, pentru relaționarea construcției parcării cu parcul, se propune realizarea unei terase verzi, relaționată direct cu partea estică a parcului Regina Maria printr-o fațadă înclinată care face legătura între cota 0,00 (cota de călcare de la nivelul parcului) și cota terasei.

5. PROGNOZA CIRCULAȚIEI

5.1. Traficul generat de obiectiv

Pentru evaluarea condițiilor de circulație pe trama stradală adiacentă terenului în ora de vârf, se va considera că traficul generat de obiectiv, atât cel individual motorizat, cât și cel public, va fi conform



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



distribuției modale și a cererii de transport a localității. Principalele moduri de transport identificate la nivelul localității sunt: autoturismul personal șofer/ pasager și autobuzul.

În analizele din cadrul studiului se ia în calcul un număr de **340** locuri de parcare generate de obiectivul propus, luând în considerare realizarea unei parcări subterane cu **198** de locuri de parcare dispuse pe două niveluri subterane și cu **142** de locuri de parcare menținute la sol și reconfigurate astfel încât să respecte dimensiunile conform „Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997”.

5.2. Accesul către obiectiv

Prin amplasarea locurilor propuse de parcare în subteran, este posibilă menținerea accesurilor existente către zona reglementată prin PUZ. Pe artera paralelă adiacentă din partea de vest se propune sens unic, având în vedere gabaritul restrâns, odată cu redimensionarea locurilor de parcare existente.

În ceea ce privește accesul din nord, dinspre bulevardul Alexandru Lăpușneanu, care se realizează indirect prin strada fără nume adiacentă instituțiilor de învățământ, s-a analizat posibilitatea „lărgirii” acestei străzi, în vederea circulației în ambele sensuri de-a lungul său.

Conform analizei situației actuale a acestei artere de circulație, profilul său stradal este alcătuit din:

- Pe partea de nord – spațiu destinat circulației pietonale existent parțial, cu lățime variabilă – 0,00 – 3,20 metri;
- Spațiu destinat circulației carosabile, cu lățime variabilă – 4,80 – 9,30 metri;
- Pe partea de sud – spațiu destinat circulației pietonale, cu lățime variabilă – 2,70 – 3,40 metri (Figura 56, Figura 57).

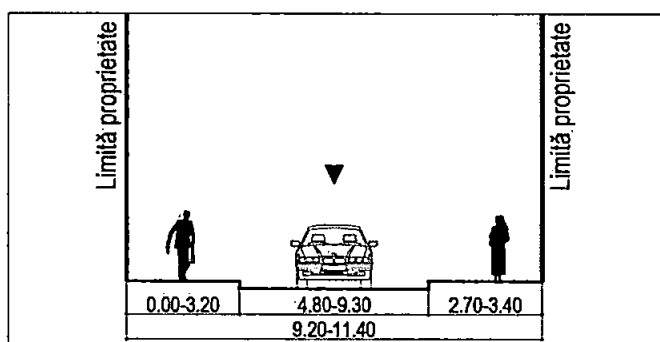


Figura 56: Profil stradal existent - stradă fără nume (tronsoan Bd. Al. Lăpușneanu – Al. Daliei). Sursa: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

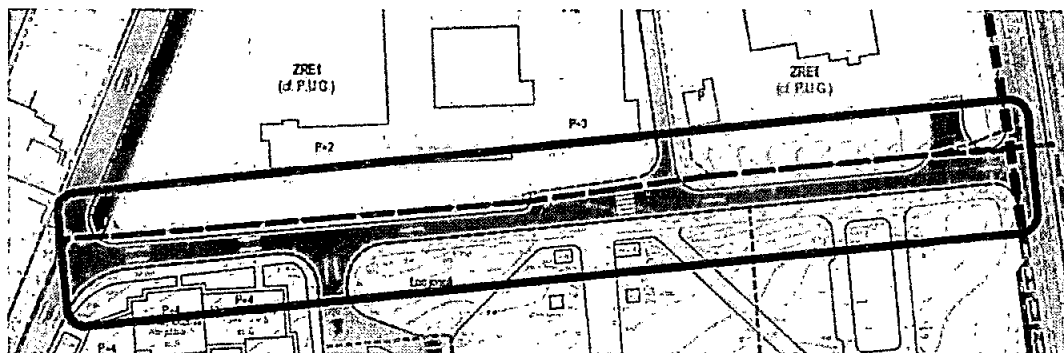


Figura 57: Morfologia actuală a străzii fără nume din nordul zonei reglementate – vedere plan. Sursa: autor.

Analizând situația actuală a străzii din punctul de vedere al morfologiei, atât în plan, cât și în secțiune, s-a concluzionat faptul că există posibilitatea fizică de extindere a profilului stradal, astfel încât să poată fi instituit sens de circulație dublu pe această cale de circulație. Profilul stradal propus este alcătuit din suprafață destinată circulației pietonale de 1,5 metri de o parte și de alta a străzii și suprafață carosabilă cu lățimea de 7 metri – câte 3,5 metri/ bandă de circulație (Figura 58, Figura 59).

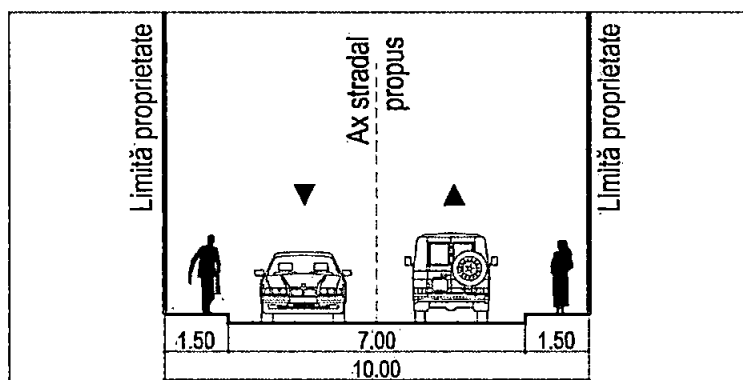


Figura 58: Profil stradal propus - stradă fără nume. Sursa: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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

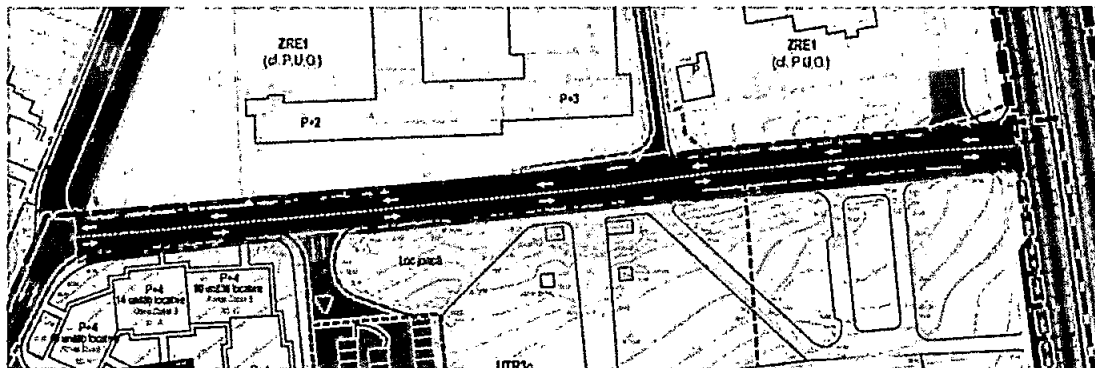


Figura 59: Propunere traseu stradă fără nume, ulterior modificării profilului stradal conform propunerii. Sursa: autori.

Traseul propus al străzii se suprapune parțial cu terenul Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – pe o suprafață de aproximativ 15 mp, ceea ce ar presupune realizarea unor modificări ale limitelor cadastrale și refacerea împrejuririi colegiului.

Realizarea acestei modificări și instituirea sensului dublu de circulație pe strada fără nume din nordul zonei reglementate, ar presupune scăderea valorilor de trafic la cele două accesuri către strada Poporului și strada Baba Novac.

5.3. Prognoza

Prognoza traficului s-a estimat folosind metoda coeficienților de evoluție a traficului din „Normativul pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punctul de vedere al capacității portante și al capacității de circulație” Indicativ AND 584-2002.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



Anul	Biciclete și motocicletele	Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer	Autobuze	Tractoare, vehicule speciale	Remorci la autofractoare sau autocamioane	Vehicule cu racjiune animală
2015	1.0	1	1	1	1	1	1	1
2020	1.3	1.3	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	0.8
2025	1.3	1.7	1.3	1.2	1.2	1.3	1.4	0.7
2030	1.5	2	1.5	1.4	1.4	1.5	1.7	0.6
2035	1.6	2.3	1.7	1.5	1.5	1.7	1.8	0.5

Figura 60: Tabelul 8 - Coeficienți de evoluție a traficului pe grupe de vehicule, conform „Normativului pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și al capacității de circulație” Indicativ AND 584-2002.

Ratele de creștere au fost translate la nivelul anului de baza 2023 și extrapolate pentru intervalul 2023-2032.

Denumire stradă	Nr. benzi pe sens	Valoare de trafic maximă înregistrată	Capacitate Vet./h	Proгноza (vet./h)		Indicele debit-capacitate	
				2028	2033	2028	2033
Aleea Daliei ∩ Str. Baba Novac - Zona 1	1	332	332	431,6	564,4	43%	56%
Aleea Daliei ∩ Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – Zona 2	1	188	188	244,4	319,6	24%	32%
Strada Ion Nenițescu ∩ Str. Poporului – Zona 3	1	205	205	266,5	348,5	27%	35%
Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” ∩ Bd. Alexandru Lăpușneanu – Zona 4	1 (sens unic)	202	202	262,6	343,4	26%	34%

Tabel 8: Prognostic trafic perioada 2023-2033 în ipoteza menținerii situației actuale și a nerealizării investiției.



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



Se observă din simulare că traficul prognozat pe perioada 2023-2033, nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei. Simularea s-a realizat în ipoteza păstrării situației existente fără amenajarea parcării de capacitate mare conform scenariilor 1 - 4. La acest trafic prognozat pentru perioada 2023-2033, se adaugă traficul suplimentar generat de parcare configurată conform celor patru scenarii. Implementarea unuia dintre cele patru scenarii va aduce suplimentar pe trasa stradală învecinată un maxim de vehicule etalon/ oră de aproximativ 35% din capacitatea maximă a parcării propuse.

Pentru această analiză se ia în considerare scenariul 1, fiind scenariul care ar genera cel mai mare număr de locuri de parcare – **340**, așadar cel mai dezavantajos din punctul de vedere al suplimentării traficului. În această situație, în zona 1 indicele debit-capacitate al străzii ar fi de aproximativ 77% în anul 2033, așadar nu ar fi depășită capacitatea sa de preluare (Tabel 9).

Denumire stradă	Nr. benzi pe sens	Val. de trafic maximă înreg.	Capacitate Vet./h	Suplim. trafic scenariu 4 cu 35% din 340 locuri parcare prop.	Prognoza Vet./h +35% * locuri parcare prop.		Indicele debit-capacitate +35% * locuri parcare prop.	
					2028	2033	2028	2033
Aleea Daliei ∩ Str. Baba Novac - Zona 1	1	332	332	451	586,3	766,7	59%	77%
Aleea Daliei ∩ Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” - Zona 2	1	188	188	307	399,1	521,9	40%	52%
Strada Ion Nenițescu ∩ Str. Poporului - Zona 3	1	205	205	324	421,2	550,8	42%	55%
Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” ∩ Bd. Alexandru Lăpușneanu - Zona 4	1 (sens unic)	202	202	321	417,3	545,7	42%	55%

Tabel 9: Prognoză trafic perioada 2023-2033 în ipoteza realizării investiției și a suplimentării traficului cu 35% vehicule etalon din totalul de locuri de parcare propuse.

De asemenea, pentru simularea celei mai dezavantajoase situații, a fost luată în considerare suplimentarea traficului cu 50% din numărul de locuri de parcare propuse – **340**. Acest caz este foarte puțin probabil, însă chiar și în această situație se observă că indicele debit-capacitate atinge valori maxime de 85% pentru zona 1, așadar nu va fi atinsă capacitatea sa de preluare. Pentru celelalte 3 zone analizate,

indicele debit-capacitate atinge o valoare medie mai scăzută, de 63% (Tabel 10).

Denumire stradă	Nr. benzi pe sens	Valoare de trafic maximă înregistrată	Capacitate Vet./h	Suplim. trafic scenariu 4 cu 50% din 340 locuri parcare propuse	Proгноza (Vet/h)		Indicele debit-capacitate	
					2028	2033	2028	2033
Aleea Daliei ∩ Str. Baba Novac - Zona 1	1	332	332	502	652,6	853,4	65%	85%
Aleea Daliei ∩ Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – Zona 2	1	188	188	358	465,4	608,6	47%	61%
Strada Ion Nenitescu ∩ Str. Poporului – Zona 3	1	205	205	375	487,5	637,5	49%	64%
Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” ∩ Bd. Alexandru Lăpușneanu – Zona 4	1 (sens unic)	202	202	372	483,6	632,4	48%	63%

Tabel 10: Prognoză trafic perioada 2023-2033 în ipoteza realizării investiției și a suplimentării traficului cu 50% vehicule etalon din totalul de locuri de parcare propuse

Analizând prognoza de trafic în ipoteza realizării investiției, în cazul suplimentării cu 35% (a vehiculelor etalon) din totalul de 340 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate pentru anul 2028 este de 59%, iar pentru anul 2033 este de 77%, în cazul zonei 1 – zona în care a fost înregistrată valoarea de trafic cea mai mare, conform măsurătorilor efectuate în teren. În concluzie, se observă din simulare că traficul prognozat pe perioada 2023-2033, în ipoteza realizării investiției, nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei.

În cazul suplimentării cu 50% a vehiculelor etalon, din totalul de 340 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate, atinge valori de 65%, respectiv 85%, pentru zona 1. Așadar, chiar și în această situație (foarte puțin probabilă), nu va fi depășită capacitatea maximă a aleii Daliei.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Zona reglementată se încadrează integral în U.T.R. 3c, dar nu este încadrată în nicio zonă funcțională. Este necesară stabilirea reglementărilor caracteristice zonei, în special din punctul de vedere al circulațiilor, având în vedere investiția propusă pe acest teren.

Scopul studiului constă în analiza circulației pietonale și auto din zona reglementată a P.U.Z., cât și din zona de studiu și în propunerea unor scenarii de rezolvare a disfuncționalităților existente în zonă din punctul de vedere al locurilor de parcare. Pe terenul reglementat prin P.U.Z. se dorește realizarea unei investiții pentru construirea unei parcări supraetajate.

A fost realizată o analiză nevoie-ofertă în ceea ce privește locurile de parcare existente la momentul actual în zona studiată, al numărului de locuri de parcare necesare locuitorilor din zonă și agenților economici.

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află 643 de unități locative (dintre care 191 sunt incluse în zona de studiu). Luând în considerare HCL nr. 123/2021, pentru fiecare unitate locativă este necesar un loc de parcare. Așadar, în zona studiată sunt **necesare 643 locuri de parcare rezidențiale**.

Stabilirea numărului necesar de locuri de parcare pentru agenții economici din zonă s-a realizat conform Regulamentului General de Urbanism:

- Cultură:
 - o pentru casele de cultură – necesar un loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală => pentru 874 de locuri în sală existente la Casa de Cultură a Sindicatelor și luând în considerare o potențială activitate constantă a sa, rezultă un număr de **88 de locuri de parcare necesare**
- Culte:
 - o pentru construcțiile de cult – se stabilește în funcție de obiectiv – **necesar minimum 5 locuri de parcare**
- Comerț/ servicii:
 - o pentru construcțiile comerciale – un loc de parcare la 200 pmp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - o pentru restaurante – câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă – necesare 10 locuri de parcare
 - o pentru construcții financiar-bancare – câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți
⇒ **aproximativ 30 de locuri de parcare necesare.**

Pentru agenții economici din zonă rezultă un număr de aproximativ 123 de locuri de parcare necesare.

Însumând cele două valori obținute pentru locurile de parcare necesare – 643 de locuri de parcare



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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



rezidențiale și 123 de locuri de parcare necesare pentru agenții economici din zonă, rezultă un **număr total de 766 de locuri de parcare necesare.**

Dintre cele 643 de locuri de parcare rezidențiale necesare, în prezent există în zona studiată 307 locuri de parcare, dintre care 158 pe terenul reglementat prin PUZ.

În zonă nu există locuri de parcare asigurate pentru agenții economici.

Așadar, este necesară suplimentarea cu 337 locuri de parcare rezidențiale și amenajarea a 123 de locuri de parcare destinate agenților economici – a unui total de 460 de locuri de parcare.

Pentru realizarea investiției parcării au fost propuse patru scenarii, ținând cont de constrângerile specifice terenului reglementat. Scenariile diferă în funcție de dispunerea locurilor de parcare pe verticală:

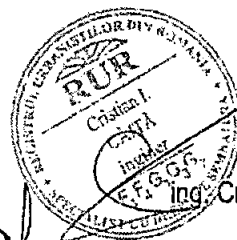
- Scenariul 1 – Parcare la sol + parcare subterană
- Scenariul 2 – Parcare parțială la sol + parcare subterană
- Scenariul 3 – Parcare parțială la sol + parcare subterană
- Scenariul 4 – Parcare subterană + parcare la sol + un etaj parcare supraterană + terasă verde

Comparând cele patru scenarii, a rezultat că scenariul cel mai avantajos din punctul de vedere al numărului de locuri de parcare este scenariul 1, prin care se propune menținerea și reconfigurarea conform normativelor în vigoare a locurilor de parcare existente la sol și două niveluri subterane de parcare. Prin intermediul scenariului 1 pot fi realizate aproximativ 340 de locuri de parcare. Următorul scenariu, luând în considerare același criteriu, este scenariul 4, prin care se prevede realizarea a 318 locuri de parcare.

Scenariile 3 și 4 sunt favorabile din punctul de vedere al suprafeței de spațiu verde rezultat, însă realizarea unui nivel suprateran prezintă dezavantaje din punctul de vedere al relaționării cu vecinătățile, fiind obturată perspectiva către parc din zona construcțiilor de locuințe colective.

Prognoza traficului pentru perioada 2023-2033 arată că traficul prognozat pentru această perioadă nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei.

Ulterior realizării investiției, traficul va fi influențat de politica administrației publice locale referitoare la costurile parcării și a programului de funcționare a acesteia.



întocmit,

Ing. Cristian CĂIȚĂ

urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ

urb. peis Mihail Cristian RĂSCOL

Nr. proiect

128920/22.06.2022

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL – Etapa 3 – P.U.Z. Preliminar

Titlu:

„Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură” –
municipiul Constanța, județul Constanța



Beneficiar:

U.A.T. MŪNICIPIUL CONSTANȚA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0P44142201

Șef proiect:

urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



CUPRINS

1	INTRODUCERE.....	3
1.1	Date de recunoaștere a documentației	3
1.2	Obiectul lucrării	3
1.3	Scopul și obiectivele studiului	3
1.4	Suprafața terenului studiat	4
1.5	Surse de documentare.....	5
2	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	6
2.1	Studiul topografic	6
2.2	Studiul geotehnic	7
2.3	Studiul de circulații	8
2.4	Studiul de însorire	27
3	CONCLUZII GENERALE	30



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: „**Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură**”;
- Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA;
- Amplasament: Județul Constanța, Municipiul Constanța, Aleea Daliei;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 07.2023.

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programatic, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității:

- a) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- b) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- c) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- d) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- e) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- f) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

1.3 Scopul și obiectivele studiului

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punctul de vedere al căilor de comunicație, precum și cu rețeaua interurbană de transport în comun;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea urbanistică (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale și a accesurilor;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor, dacă este cazul;
- Identificarea deficiențelor din zona de studiu.

Scopul proiectului este actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea recuperării și punerii în valoare a zonei reglementate prin PUZ, pentru realizarea unei parcuri supraetajate, prin organizarea interioară din punctul de vedere al mobilării urbanistice și al circulațiilor.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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;
 - Trafic - optimizarea sistemului de trafic.
- **Dezvoltare teritorială - Limitarea creșterii orașului în cadrul natural + densificarea structurii interne:**
 - Noile reglementări urbanistice vor asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a zonei studiate, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată.
- **Obiective strategice specifice:**
 - Susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atractive și competitive a municipiului;
 - Atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
 - Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

1.4 Suprafața terenului studiat

Zona reglementată corespunde terenului identificat prin numărul cadastral **255622** și are o suprafață de 4643 mp.

Zona de studiu are o suprafață de aproximativ 3,5 ha, fiind compusă din următoarele terenuri:

- terenul identificat prin numărul cadastral 255622;
- terenul identificat prin numărul cadastral 244190;
- terenul identificat prin numărul cadastral 246957;
- terenul identificat prin numărul cadastral 533483;
- alte terenuri neintabulate, corespunzând locuințelor colective din vest, parcului „Regina Maria” și căilor destinate circulațiilor.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1.5 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 exproprierea 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. 141/2011;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;*
- *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;*
- *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcurilor publice;*



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;*

2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

2.1 Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost realizată pe întreaga zonă de studiu în suprafață totală de 3,5 hectare. Terenul reglementat este caracterizat de o diferență de nivel de aproximativ 3,75 metri, cu descendență de la sud-est la nord-vest (Figura 1).

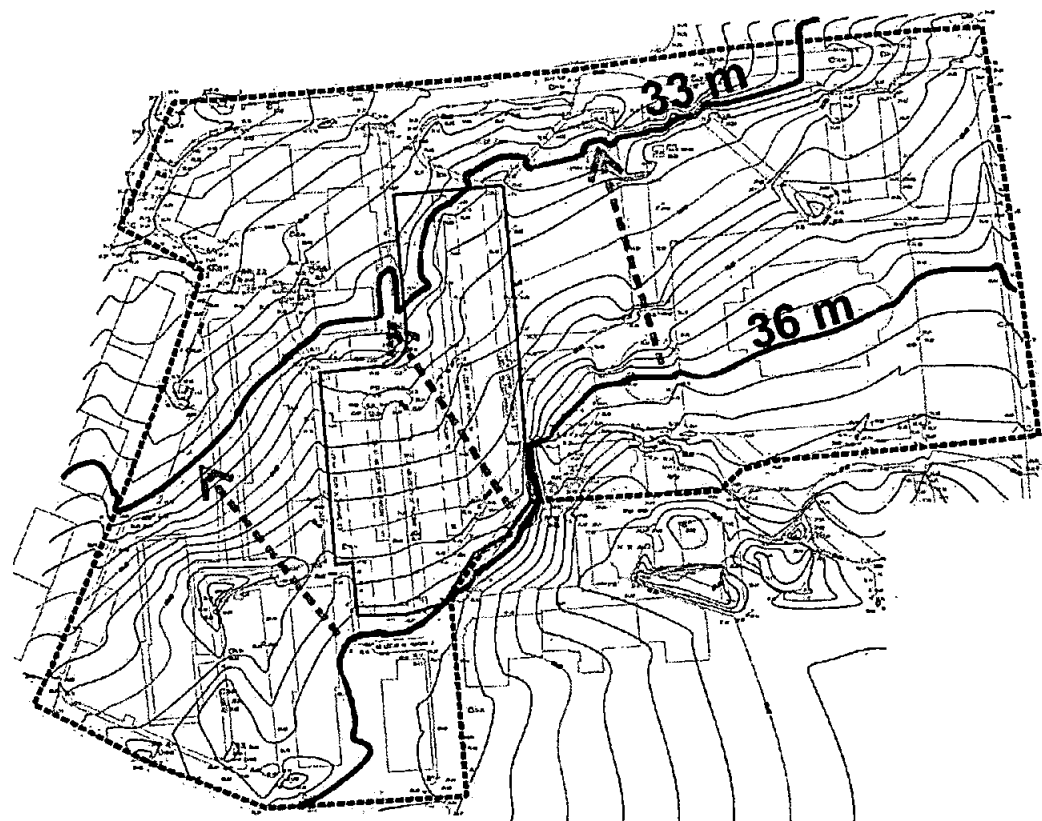


Figura 1: Diferența de nivel identificată la nivelul zonei studiate.

A fost obținut Procesul Verbal de Recepție din partea O.C.P.I. cu nr. de înregistrare 4557/2022.



2.2 Studiul 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 două foraje tehnice – unul în partea de sud și unul în partea de nord (Figura 2). Din analiza profilului litologic, s-a constatat faptul că din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se încadrează în zona cu pământuri loessoide (PSU) care se tasează suplimentar la umezirea suplimentară a terenului sub acțiunea încărcărilor repartizate din fundații sau alte încărcări exterioare.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat de lucrările executate la adâncimea de 2,00-2,40 metri față de cota terenului natural.

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

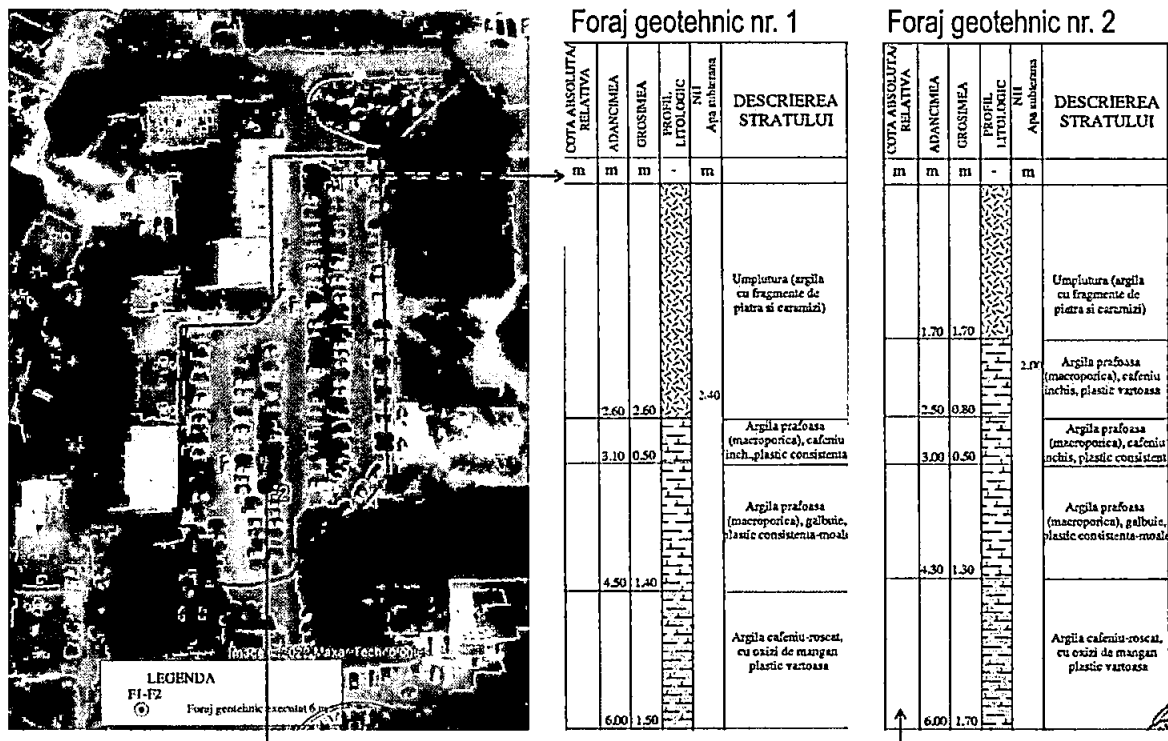


Figura 2: Foraje executate în zona de studiu în cadrul studiului geotehnic.

2.3 Studiul de circulații

Zona de studiu P.U.Z. se află în partea centrală a Municipiului Constanța, în intravilan, în cartierul Coiciu, la tangența cu bulevardul Alexandru Lăpușeanu, în imediata vecinătate a numeroase obiective de importanță locală sau municipală: Casa de Cultură a Sindicatelor, Universitatea „Andrei Șaguna”, Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Biserica „Sfânta Treime”, Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor, Liceul Tehnologic de Electrotehnică și Telecomunicații (Figura 3).

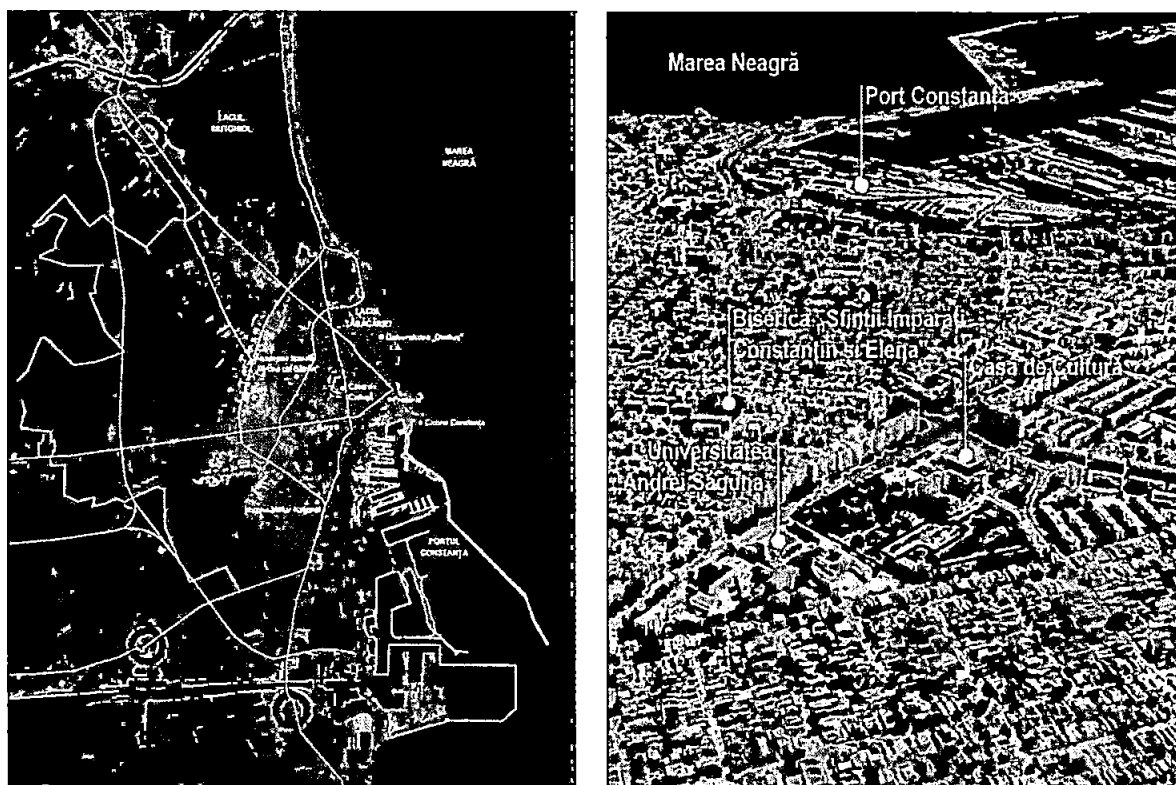


Figura 3: Încadrare la nivelul intravilanului Municipiului Constanța și la nivel zonal. Sursă: autori.

Conform Planului 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, zona reglementată se încadrează integral în U.T.R. 3c, dar nu este încadrată în nicio zonă funcțională. Zona de studiu se încadrează integral în U.T.R. 3c, în următoarele zone funcționale: ZRL4 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și ZRF - Zona activităților legate de culte.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

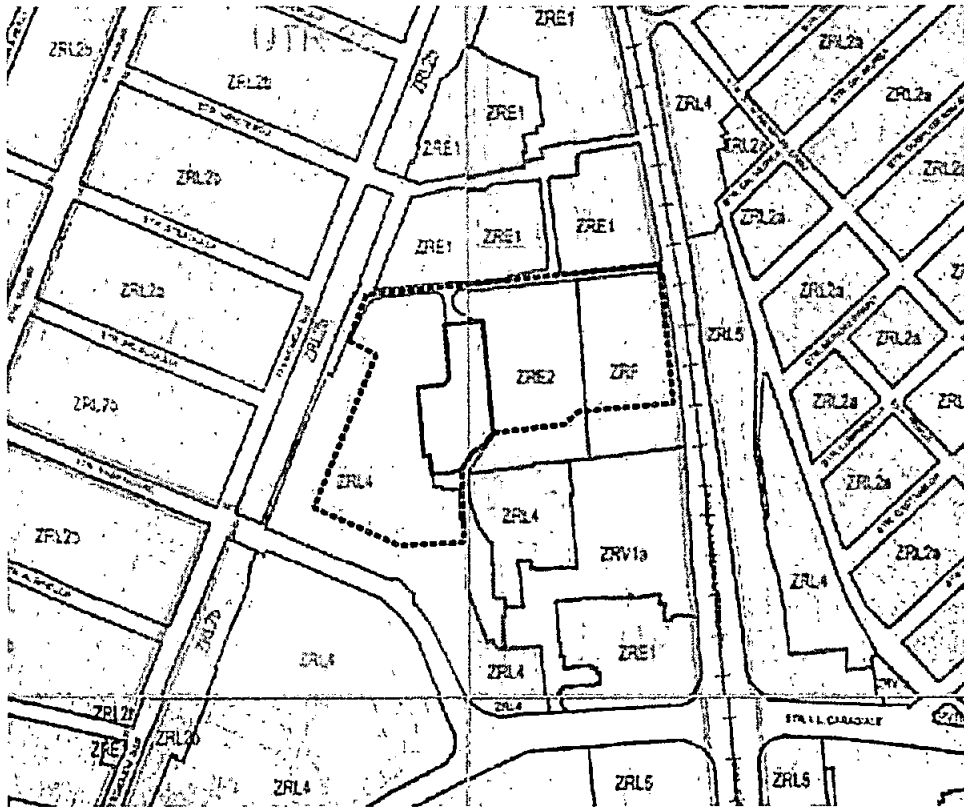


Figura 4: Încadrarea în P.U.G. Municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011 și H.C.L. nr. 81/2013. Prelucrare: autori.



Figura 5: Perspective asupra zonei de studiu (iulie 2022). Sursa: autori



Figura 6: Perspective asupra zonei de studiu (iulie 2022). Sursa: autori.

Aleea Daliei, deși nu se numără printre principalele surse generatoare de trafic este o arteră importantă datorită legăturii secundare pe care o realizează între bulevardul Alexandru Lăpușneanu și strada Baba Novac și care poate fi utilizată ca alternativă pentru evitarea staționării la semafor în intersecția dintre bulevardul Alexandru Lăpușneanu și strada I. L. Caragiale.

Accesul către zona pe care se dorește realizarea investiției se realizează prin nord și prin sud (Figura 7), astfel:

- Din partea de nord – acces indirect din Bulevardul Alexandru Lăpușneanu și din Strada Poporului, prin intermediul străzii fără nume (tangentă la instituțiile de învățământ);
- Din partea de sud – acces indirect din strada Baba Novac, prin intermediul Aleii Daliei.

Având în vedere cele două accesuri, este necesară analiza valorilor de trafic actuale în cele două spații pentru a fi posibilă obținerea unei prognoze de trafic, atât în ipoteza nerealizării investiției, cât și în cazul realizării investiției. Această analiză este prezentată în subcapitolul 5.3. *Prognoza* al actualului studiu.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

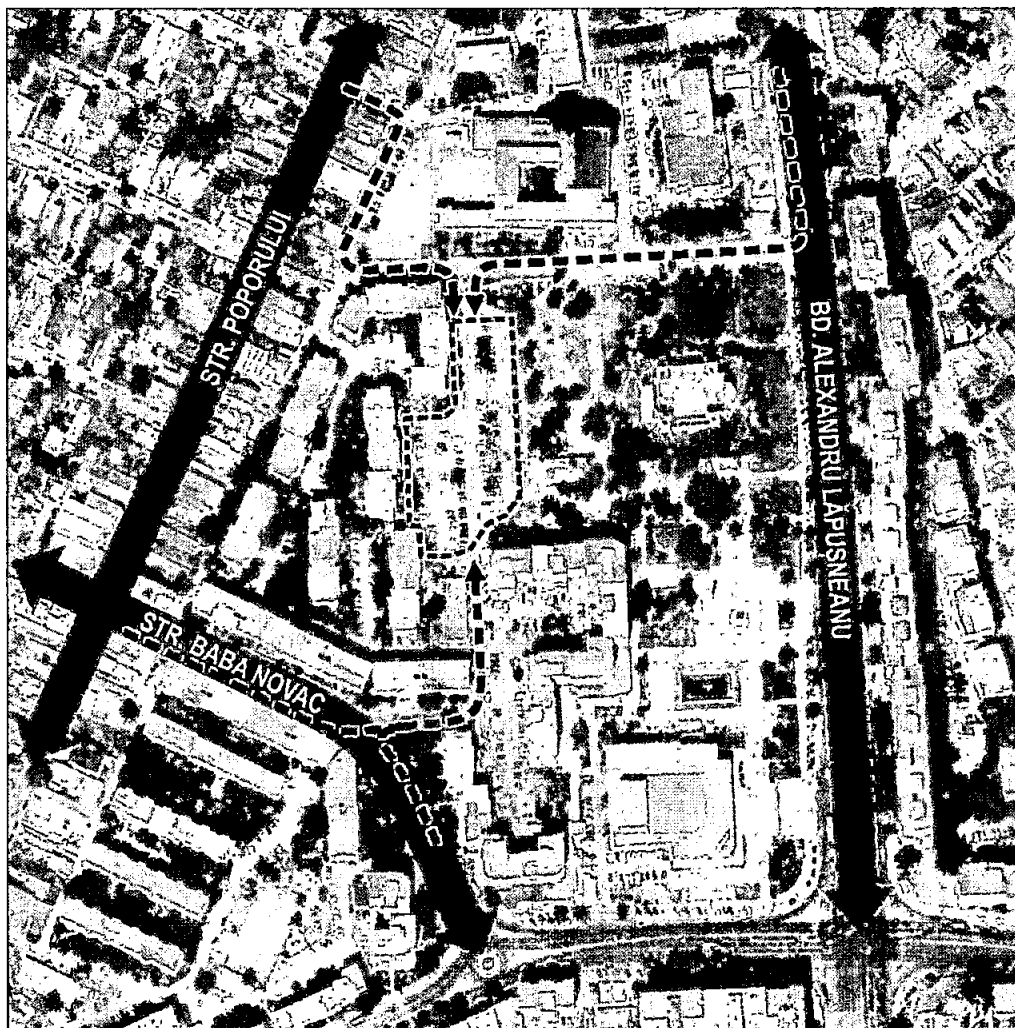


Figura 7: Căi/moduri de acces din arterele de circulație publică adiacente, către zona reglementată. Sursa: autori.

Pentru a analiza în mod specific situația în zona de studiu, au fost realizate măsurători de trafic, pentru estimarea valorilor de trafic atât la momentul actual, cât și pentru viitor. Au fost realizate măsurători într-o zi de weekend (duminică – 02.04.2023) și într-o zi din timpul săptămânii (luni – 03.04.2023), în următoarele puncte:

- Punctul 1 – Accesul din Baba Novac pe Aleea Daliei (Figura 8, Tabel 1);
- Punctul 2 – Accesul din strada adiacentă liceului către Aleea Daliei (Figura 8, Tabel 2);
- Punctul 3 – Accesul din Strada Poporului către strada adiacentă liceului (Figura 8, Tabel 3);
- Punctul 4 – Accesul din Bulevardul Alexandru Lăpușeanu către strada adiacentă liceului (Figura 8, Tabel 4).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

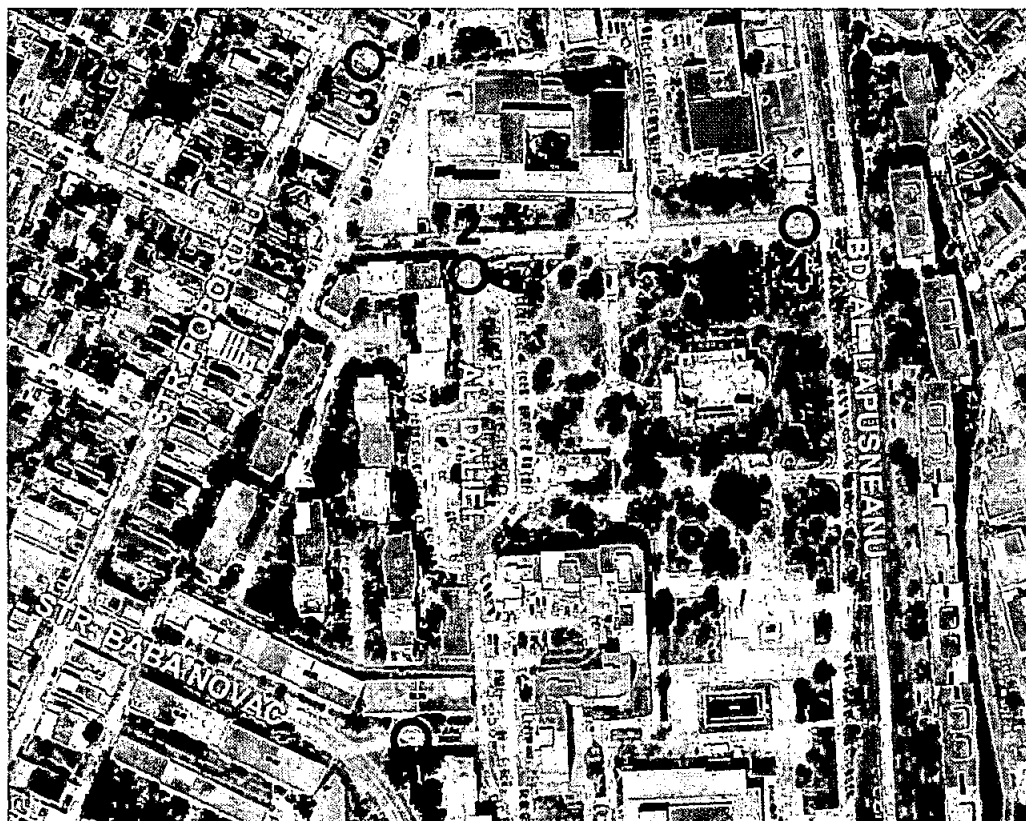


Figura 8: Punctele pentru care au fost realizate măsurătorile de trafic.

Din măsurătorile realizate, au rezultat următoarele valori pentru cele patru zone:

ZONA 1							
Tip vehicul	Întrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete si motocicletele	in	-	-	-	-	-	3
	out	-	-	1	-	-	1
	Total	-	-	1	-	-	4
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	31	53	208	117	169	184
	out	19	66	60	172	109	146
	Total	50	119	268	289	278	330
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	in	1	-	-	-	-	-
	out	1	-	-	-	-	-
	Total	2	-	-	-	-	-



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZONA 1							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale	in	-	-	-	-	-	-
	out	-	-	-	1	-	-
	Total	-	-	-	1	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 1: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 1 în intervalele analizate.

ZONA 2							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete și motocicletele	in	-	-	1	-	1	1
	out	-	-	-	-	-	-
	Total	-	-	1	-	1	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	22	21	56	134	109	84
	out	13	20	40	54	72	49
	Total	35	41	96	188	181	133
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t		-	-	-	-	-	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale		-	-	-	-	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 2: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 2 în intervalele analizate.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZONA 3							
Tip vehicul	Intrare/ ieșire/ Total	Interval monitorizare					
		Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
		08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete și motociclete	in	1	1	-	-	2	-
	out	-	-	-	-	-	1
	Total	1	1	-	-	2	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	in	7	25	18	115	96	123
	out	12	61	34	82	98	42
	Total	19	86	52	197	194	165
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	in	-	-	-	-	3	-
	out	-	-	-	-	1	-
	Total	-	-	-	-	4	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer		-	-	-	-	-	-
Autobuze		-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale		-	-	-	-	-	-
Remorci la autotractoare sau autocamioane		-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală		-	-	-	-	-	-

Tabel 3: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 3 în intervalele analizate.

ZONA 4 (Stradă cu sens unic)						
Tip vehicul	Interval monitorizare					
	Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00	08:00- 09:00	12:00- 13:00	18:00- 19:00
Biciclete și motociclete	-	-	-	-	-	1
Autoturisme, microbuze, autocamioane cu 2 osii și autospeciale	12	21	3	202	113	78
Autocamioane cu 2-4 osii cu masa totală mai mare de 3,5t	-	-	-	-	-	-
Autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorcher cu trailer	1	-	-	-	-	-
Autobuze	-	-	-	-	-	-
Tractoare, vehicule speciale	-	-	-	-	-	-



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZONA 4 (Stradă cu sens unic)						
Tip vehicul	Interval monitorizare					
	Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00
Remorci la autotractoare sau autocamioane	-	-	-	-	-	-
Vehicule cu tracțiune animală	-	-	-	-	-	-

Tabel 4: Inventarul vehiculelor care au tranzitat zona 4 în intervalele analizate.

Colectarea datelor a fost efectuată cu obiectivul de a asigura compatibilitatea cu datele de trafic existente la nivelul CESTRIN, cu privire la cele mai importante aspecte și condiționalități și anume:

- Clasificarea vehiculelor conform AND 557-2015, Anexa 1;
- Calendarul de timp pentru înregistrarea circulației rutiere, conform AND 602-2012, art. 22 (4), Tabelul 1b;
- Măsuri de siguranță și securitatea muncii, conform DD 506-2015, Cap. 5.

Datele de trafic culese pot fi folosite pentru identificarea indicelui „debit-capacitate” (raportul dintre traficul înregistrat și capacitatea de preluare a străzii exprimată în vehicule etalon).

Datorită vitezei de circulație relativ mici, media estimată fiind de circa 40 km/h, capacitatea de circulație (capacitatea practică) pe o bandă de circulație când fluxul este continuu N_c , exprimată în număr vehicule etalon pe oră (Vet/h) pentru aleea Daliei este de 1000Vet/h conform tabel 3 din STAS 10144-5 (Figura 9).

Tabelul 3-

Nr. crt.	Distanța între Intersecții, A m	Viteza v, în km/h							
		5	10	15	20	30	40	50	60
Capacitate de circulație cu flux continuu N_c, în V_t/h									
1	—	250	450	500	550	1050	1000	950	900
Capacitate de circulație cu flux discontinuu N, în V_t/h									
2	100	160	210	180	150	250	190	140	120
3	200	190	260	260	250	360	310	250	200
4	300	210	320	310	300	510	410	360	280
5	400	220	350	360	360	630	510	470	360
6	500	230	370	380	390	740	610	550	440
7	600	235	400	410	430	800	670	600	520
8	700	240	410	430	450	820	720	630	560
9	800	240	410	435	460	840	760	660	580
10	900	245	420	440	470	860	770	680	600
11	1000	250	430	450	490	880	790	700	630

Figura 9: Tabel 3 - STAS 10144-5.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Luând în considerare tabelul de la **Error! Reference source not found.** – Coeficienți de echivalare în vehicule etalon, au rezultat următoarele valori de vehicule etalon pentru cele patru zone:

Tip vehicul	Interval monitorizare					
	Duminică - 02.04.2023			Luni - 03.04.2023		
	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00	08:00-09:00	12:00-13:00	18:00-19:00
Vehicule etalon – zona 1	55	119	268,5	292,5	278	332
Vehicule etalon – zona 2	35	41	96,5	188	181,5	133,5
Vehicule etalon – zona 3	19,5	86,5	52	197	205	165,5
Vehicule etalon – zona 4	14,5	21	3	202	113	78,5

Tabel 5: Valori vehicule etalon – Zonele 1, 2, 3 și 4.

	Total vehicule etalon (Vet./h)	Capacitatea (Vet./h) conf. STAS 10144-5	Raport debit/capacitate	Rezervă
Aleea Daliei ∩ Str. Baba Novac - Zona 1	332	1000	33%	67%
Aleea Daliei ∩ Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – Zona 2	188	1000	19%	81%
Strada Ion Nenițescu ∩ Str. Poporului – Zona 3	205	1000	21%	79%
Strada adiacentă Colegiului Național de Arte „Regina Maria” ∩ Bd. Alexandru Lăpușneanu – Zona 4	202	1000	20%	80%

Tabel 6: Raportul „debit de circulație/ capacitate maximă de circulație” în prezent

Conform tabelului anterior, rezerva teoretică actuală în „ora de vârf” a capacitații de circulație în punctele analizate, este de 67% pentru zona 1, 81% pentru zona 2, 79% pentru zona 3 și 80% pentru zona 4. Prin urmare, există o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar generat de investiția propusă.

Intensitatea orară a traficului este redusă și nu sunt probleme în privința capacitații de preluare. Traficul are vârfuri de intensitate diferite pentru fiecare zonă analizată, astfel:

- Pentru zona 1 – cele mai ridicate valori au fost identificate pe timp de seară, atât în weekend, cât și în timpul săptămânii;
- Pentru zonele 2, 3 și 4 – cele mai ridicate valori au fost obținute în timpul săptămânii, în special dimineața și la ora de prânz.

Concluziile rezultate din măsurătorile de trafic:

- Fluxurile majore de circulație auto se desfășoară pe bulevardul Al. Lăpușneanu și pe strada Baba Novac;
- Pe aleea Daliei se desfășoară în mare parte trafic local, generat de riverani.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Pentru identificarea necesarului de locuri de parcare, au fost analizate imobilele situate la cel mult 200 de metri de terenul identificat prin N.C. 255622, în arealul cuprins între bd. str. Ion Nenițescu, Al. Lăpușneanu, str. I. L. Caragiale și str. Baba Novac (Figura 10).

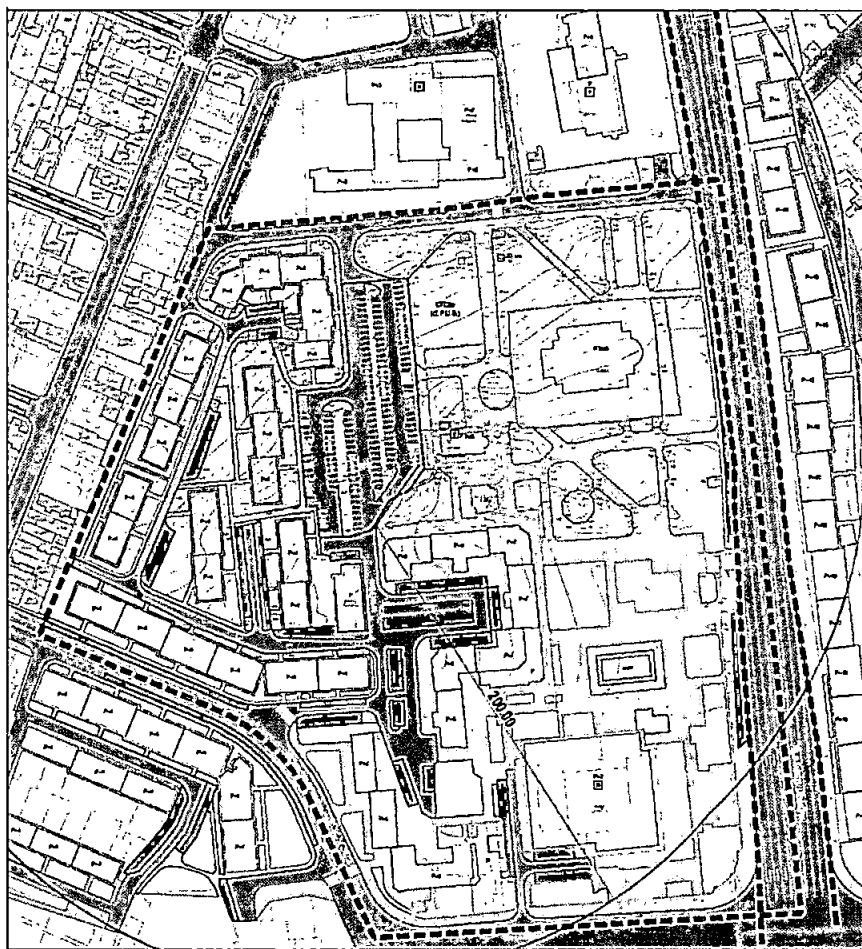
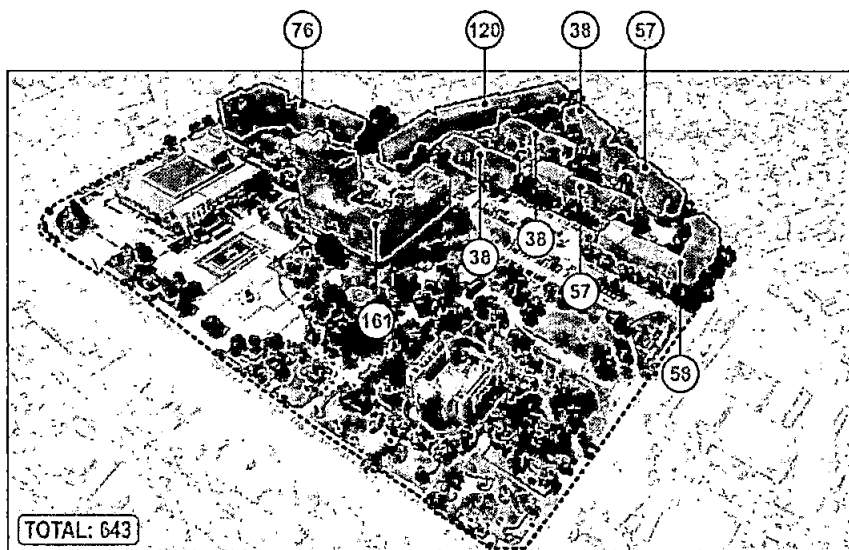


Figura 10: Zona analizată din punctul de vedere al locurilor de parcare alocate unităților locative, raportat la zona din proximitatea terenului reglementat prin P.U.Z. în limita celor 200 de metri reglementați prin H.C.L. 123/2021 pentru zonele parcarilor de reședință/ riverane.



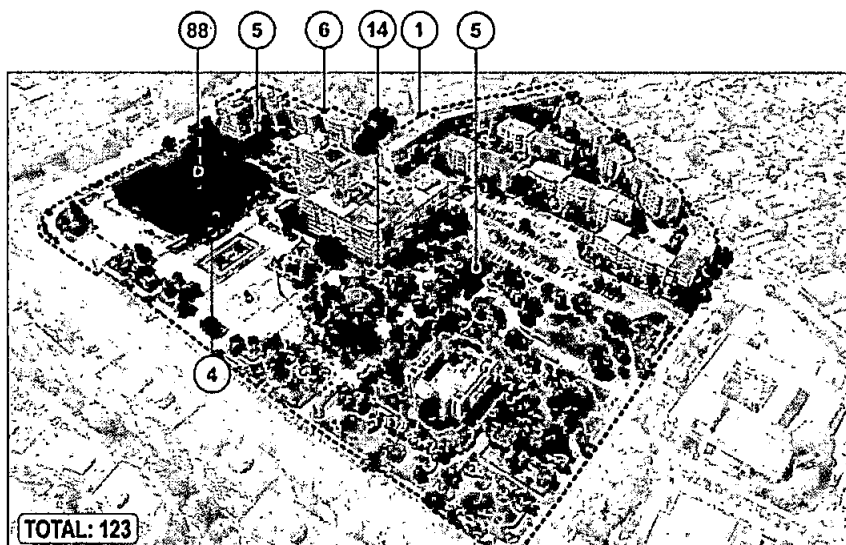
**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Cf. HCL nr. 123/ 2021 - „Fiecare apartament are dreptul la un singur loc de parcare”
=> 643 locuri de parcare necesare pentru 643 unități locative

Figura 11: Numărul necesar de locuri de parcare, luând în considerare necesarul de 1loc/ unitate locativă. Sursă informații: Serviciul Parcări din cadrul Direcției Gestionare Servicii Publice a Primăriei Municipiului Constanța. Sursă schemă: autori.



Cf. R.G.U. => pentru casele de cultură - necesar 1 loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală =>
pentru 874 locuri în sală - aproximativ 88 locuri de parcare necesare pentru Casa de Cultură
pentru construcțiile de cult - se stabilește în funcție de obiectiv - necesar minimum 5 locuri de parcare
pentru construcțiile comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru
unități de până la 400 mp, pentru restaurante - câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa, pentru
construcții financiar-bancare - câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți
=> aproximativ 30 locuri de parcare necesare

Figura 12: Numărul necesar de locuri de parcare pentru funcțiunile de cultură, cult, servicii și comerț. Sursă schemă: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

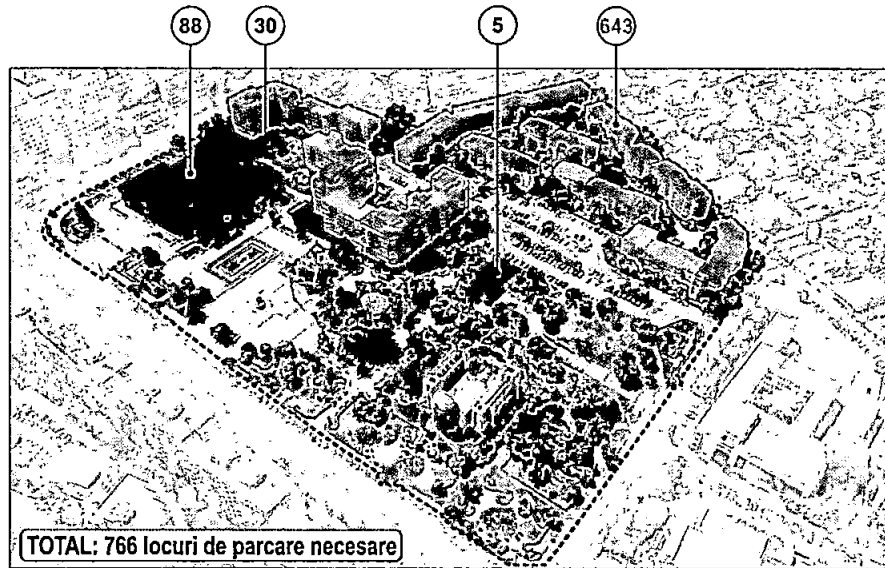
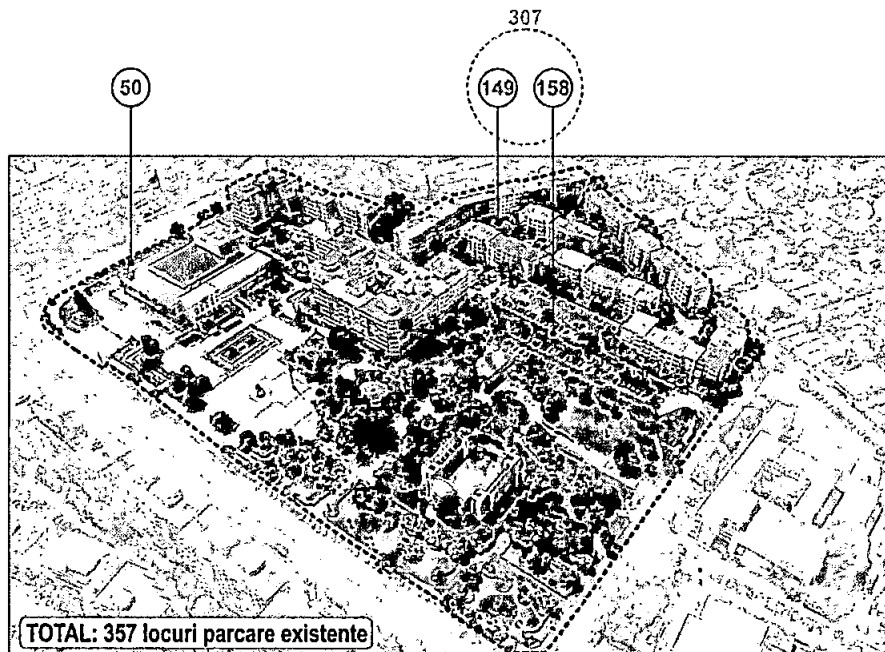


Figura 13: Numărul total de locuri de parcare necesare. Sursă schemă: autori.



50 locuri parcare în administrarea Confort Urban (locuri de parcare cu plată incluse în Zona 2)
307 locuri parcare rezidențiale în administrarea Serviciului Parcări din cadrul Direcției
Gestionare Servicii Publice a Primăriei municipiului Constanța, dintre care 158 existente în zona
reglementată prin PUZ

Figura 14: Numărul total de locuri de parcare existente. Sursă schemă: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

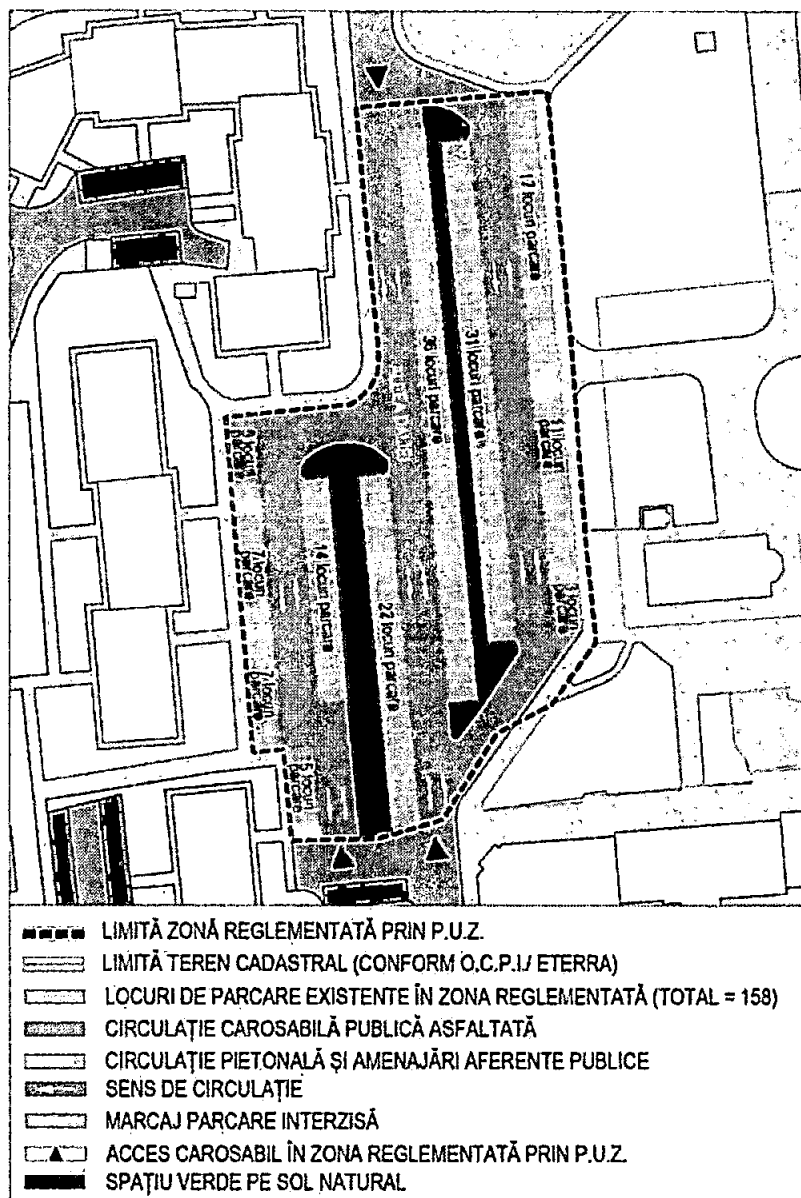


Figura 15: Organizarea actuală a locurilor de parcare existente în zona reglementată.

Sursă schemă: autori.

Zona reglementată este caracterizată de o serie de constrângeri cu privire la realizarea construcției destinate parcării:

- Conform *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999*, între construcția parcajului (considerat a avea gradul I-II de rezistență la foc) și construcțiile locuințelor colective din vecinătate (considerate a avea, de asemenea, gradul I-II de rezistență la foc) trebuie menținută o distanță de minimum 6 metri – această retragere de 6 metri se suprapune parțial cu zona reglementată prin PUZ (Figura 16);



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



DISTANȚE DE SIGURANȚĂ RECOMANDATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ÎNVECINATE			
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC AL CONSTRUCȚIEI PARCAJULUI	Distanțe recomandate, în funcție de gradele de rezistență la foc ale obiectelor învecinate (m)		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Figura 16: Distanțe de siguranță recomandate între construcția parcării și construcțiile învecinate. Sursa:
Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999.

- Conform datelor furnizate de Primăria Municipiului Constanța, zona reglementată este traversată în zona de sud de o conductă de termoficare – în cazul în care nu se optează pentru devierea conductei (situație probabilă, având în vedere costurile ridicate pe care le presupune o astfel de operațiune), construcția va trebui retrasă față de această conductă;
- Conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.199, punctul II.3.4.3.* „Nu se recomandă amplasarea parcajelor supraterane deschise cu capacitatea peste 100 autoturisme la mai puțin de 100 m de spitale, școli, creșe și grădinițe, cămine de bătrâni, teatre, lăcașuri de cult.”. Zona reglementată se află la mai puțin de 100 de metri de un lăcaș de cult (aproximativ 9 metri până la Biserica „Sfânta Treime”) și de o școală (aproximativ 40 de metri până la Colegiul Național de Arte „Regina Maria”);
- Zona reglementată este traversată de o circulație de legătură publică – Aleea Daliei, care va trebui fie menținută, fie realizată o alternativă de tranzitare a spațiului (Figura 17).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



CONSTRÂNGERI

Distanța de aproximativ 40 de metri între zona reglementată și Colegiul Național de Arte „Regina Maria”.

Artera de circulație publică Aleea Daliei.

Distanța de aproximativ 9 de metri între zona reglementată și Biserica „Sfânta Treime”.

Conducta de termoficare existentă în sudul zonei reglementate.

Necesitate de retragere față de construcțiile de locuințe colective de 6 metri.

Figura 17: Constrângeri caracteristice zonei de studiu. Sursă: autori.

Printre disfuncționalitățile identificate în zona de studiu se numără, de asemenea, lipsa infrastructurii de circulație velo, a infrastructurii dedicate persoanelor cu dizabilități locomotorii, de vedere, sau pentru persoanele cu cărucioare pentru copii și insuficiența locurilor de parcare, evidențiată de autovehiculele parcate pe spațiile plantate sau pe spațiile destinate circulației pietonale (Figura 18, Figura 19).



Figura 18: Autovehicule parcate pe trotuar (perspectivă de pe strada FN din nordul zonei de studiu). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.



Figura 19: Autovehicule parcate pe spațiul plantat adjacent circulațiilor (perspectivă de pe Aleea Daliei). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Din punctul de vedere al dimensionării locurilor de parcare existente, s-a constatat faptul că acestea nu respectă dimensiunile minime recomandate prin „*Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*”. Acestea au o lungime de 4,5 metri, contrar recomandării din normativ conform căreia lungimea minimă este de 5 metri. În acest sens, va fi necesară reconfigurarea locurilor de parcare și, implicit, a căilor de rulare astfel încât să respecte normativele în vigoare.

Au fost luate în considerare patru scenarii care diferă din punctul de vedere al dispunerii locurilor de parcare pe niveluri subterane sau supraterane:

- Scenariul 1 – Reconfigurarea locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane
- Scenariul 2 – Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane
- Scenariul 3 - Reconfigurarea și menținerea parțială a locurilor de parcare existente la sol și realizarea a două etaje subterane
- Scenariul 4 - Realizarea unei construcții cu două niveluri subterane, parcare la sol, un etaj suprateran și terasă verde

În tabelele următoare este prezentată o comparație între aceste scenarii, având în vedere în primul rând aspectele de ordin morfologic și social:

Criteriu		Existent	Scenariul 1	Scenariul 2	Scenariul 3	Scenariul 4
Număr total locuri de parcare		158	340	248	216	318
Regim de înălțime		P pe sol	2S + P pe sol	2S + P pe sol	2S + P pe sol	2S + P + 1E
Spațiu verde	Pe placă betonată	0 mp	187 mp	1866 mp	2581 mp	3429 mp
	Pe sol natural	631 mp	76 mp	285 mp	375 mp	250 mp
	Total	631 mp	263 mp	2151 mp	2956 mp	3679 mp
Relaționare cu vecinătățile		Spațiu liber de construcții	Menținerea situației actuale – spațiu fără construcții supraterane – menținerea perspectivei din zona locuințelor colective către parc			Obținerea perspectivei din zona blocurilor către parc, realizarea legăturii dintre parcaj și parc printr-o rampă ocupată cu spațiu plantat

Tabel 7: Comparație scenarii analizate.

Scenariile 4 și 3 sunt cele mai avantajoase din punctul de vedere al suprafeței de spațiu verde rezultat, însă un aspect important care trebuie luat în considerare este procentul din suprafața totală de spațiu verde, ocupat de spațiu plantat deasupra plăcii de beton a parcării subterane/ pe terasă. Pe



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



aceste suprafețe nu se pot planta exemplare de vegetație de înălțime mare (de tip arbori sau arbuști mari). Scenariul 4 prevede realizarea a 3679 de mp de spațiu plantat (din care 250 mp pe sol natural), iar scenariul 3 prevede realizarea a 2956 mp, din care 375 mp pe sol natural.

Cu toate acestea, deși scenariul 4 este cel mai avantajos din punctul de vedere al suprafeței totale de spațiu verde, realizarea unui nivel suprateran prezintă dezavantaje considerabile din punctul de vedere al relaționării cu vecinătățile, fiind obturată perspectiva către parc din zona construcțiilor locuințelor colective. De asemenea, pentru relaționarea construcției parcării cu parcul, se propune realizarea unei terase verzi, relaționată direct cu partea estică a parcului Regina Maria printr-o fațadă înclinată care face legătura între cota 0,00 (cota de călcare de la nivelul parcului) și cota terasei.

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află 643 de unități locative (dintre care 191 sunt incluse în zona de studiu). Luând în considerare HCL nr. 123/2021, pentru fiecare unitate locativă este necesar un loc de parcare. Așadar, în zona studiată sunt necesare 643 locuri de parcare rezidențiale.

Stabilirea numărului necesar de locuri de parcare pentru agenții economici din zonă s-a realizat conform Regulamentului General de Urbanism:

- Cultură:

- o pentru casele de cultură – necesar un loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală => pentru 874 de locuri în sală existente la Casa de Cultură a Sindicatelor și luând în considerare o potențială activitate constantă a sa, rezultă un număr de **88 de locuri de parcare necesare**

- Culte:

- o pentru construcțiile de cult – se stabilește în funcție de obiectiv – **necesar minimum 5 locuri de parcare**

- Comerț/ servicii:

- o pentru construcțiile comerciale – un loc de parcare la 200 pmp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- o pentru restaurante – câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă – necesare 10 locuri de parcare
- o pentru construcții financiar-bancare – câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți

⇒ **aproximativ 30 de locuri de parcare necesare.**

Pentru agenții economici din zonă rezultă un număr de aproximativ 123 de locuri de parcare necesare.

Însumând cele două valori obținute pentru locurile de parcare necesare – 643 de locuri de parcare rezidențiale și 123 de locuri de parcare necesare pentru agenții economici din zonă, rezultă un număr total de 766 de locuri de parcare necesare.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Dintre cele 643 de locuri de parcare rezidențiale necesare, în prezent există în zona studiată 307 locuri de parcare, dintre care 158 pe terenul reglementat prin PUZ.

În zonă nu există locuri de parcare asigurate pentru agenții economici.

Așadar, este necesară suplimentarea cu 337 locuri de parcare rezidențiale și amenajarea a 123 de locuri de parcare destinate agenților economici – a unui total de 460 de locuri de parcare.

În ceea ce privește accesul din nord, dinspre bulevardul Alexandru Lăpușeanu, care se realizează indirect prin strada fără nume adiacentă instituțiilor de învățământ, s-a analizat posibilitatea „lărgirii” acestei străzi, în vederea circulației în ambele sensuri de-a lungul său.

Conform analizei situației actuale a acestei artere de circulație, profilul stradal este alcătuit din:

- Pe partea de nord – spațiu destinat circulației pietonale existent parțial, cu lățime variabilă – 0,00 – 3,20 metri;
- Spațiu destinat circulației carosabile, cu lățime variabilă – 4,80 – 9,30 metri;
- Pe partea de sud – spațiu destinat circulației pietonale, cu lățime variabilă – 2,70 – 3,40 metri (Figura 20, Figura 21).

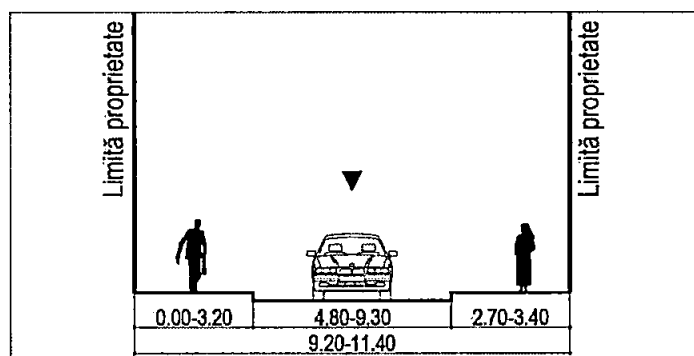


Figura 20: Profil stradal existent - stradă fără nume (tronson Bd. Al. Lăpușeanu – Al. Daliei). Sursa: autori.

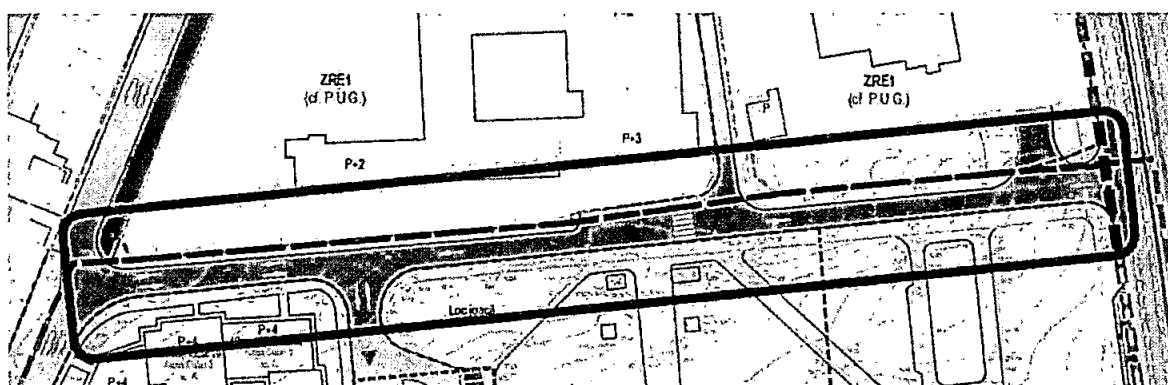


Figura 21: Morfologia actuală a străzii fără nume din nordul zonei reglementate – vedere plan. Sursa: autor.

Analizând situația actuală a străzii din punctul de vedere al morfologiei, atât în plan, cât și în

secțiune, s-a concluzionat faptul că există posibilitatea fizică de extindere a profilului stradal, astfel încât să poată fi instituit sens de circulație dublu pe această cale de circulație. Profilul stradal propus este alcătuit din suprafață destinată circulației pietonale de 1,5 metri de o parte și de alta a străzii și suprafață carosabilă cu lățimea de 7 metri – câte 3,5 metri/ bandă de circulație (Figura 22, Figura 23).

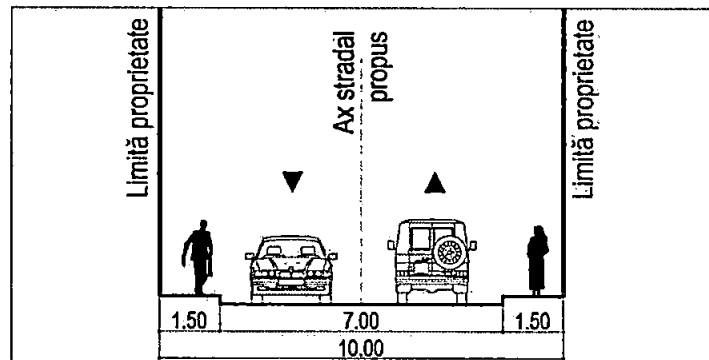


Figura 22: Profil stradal propus - stradă fără nume. Sursa: autori.

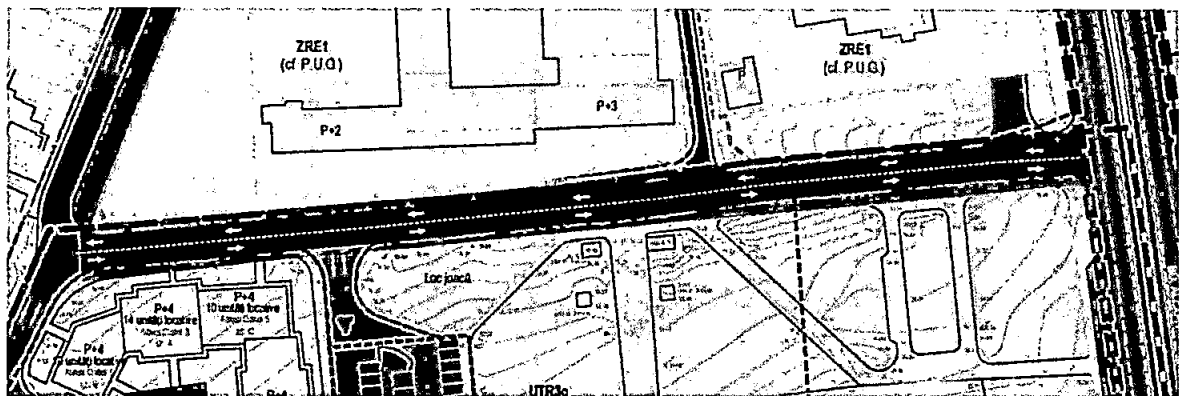


Figura 23: Propunere traseu stradă fără nume, ulterior modificării profilului stradal conform propunerii. Sursa: autori.

Traseul propus al străzii se suprapune parțial cu terenul Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – pe o suprafață de aproximativ 15 mp, ceea ce ar presupune realizarea unor modificări ale limitelor cadastrale și refacerea împrejurii colegiului.

Realizarea acestei modificări și instituirea sensului dublu de circulație pe strada fără nume din nordul zonei reglementate, ar presupune scăderea valorilor de trafic la cele două accesuri către strada Poporului și strada Baba Novac.

Analizând prognoza de trafic în ipoteza realizării investiției, în cazul suplimentării cu 35% (a vehiculelor etalon) din totalul de 510 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate, atât pentru anul 2027, cât și pentru anul 2032 este în jur de 80%. În concluzie, se observă



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



din simulare că traficul prognozat pe perioada 2022-2032, în ipoteza realizării investiției, nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei.

În cazul suplimentării cu 50% (a vehiculelor etalon) din totalul de 510 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate, atinge valori de 92%, respectiv 95%, ceea ce presupune atingerea capacității maxime a aleii Daliei.

2.4 Studiul de însorire

Studiul de însorire a luat în considerare scenariul cel mai defavorabil din punctul de vedere al regimului de înălțime (P+1E) și al suprafeței construite la sol.

Pentru data de 21 decembrie a fost evidențiată, atât în plan, cât și în ilustrare volumetrică 3D (perspective din sud-est și din nord-est, din 30 în 30 de minute, de la răsărit (cca. 08:00) până la apus (cca. 16:00), proiecția umbrelor construcției propuse, pentru stabilirea zonelor conflictuale din punctul de vedere al însoririi. Suprapunând umbrele rezultate pentru această dată, s-a observat că umbrele generate de construcția propusă **nu generează zone umbrite de-a lungul întregii zile pe fațadele construcțiilor de locuințe colective.**

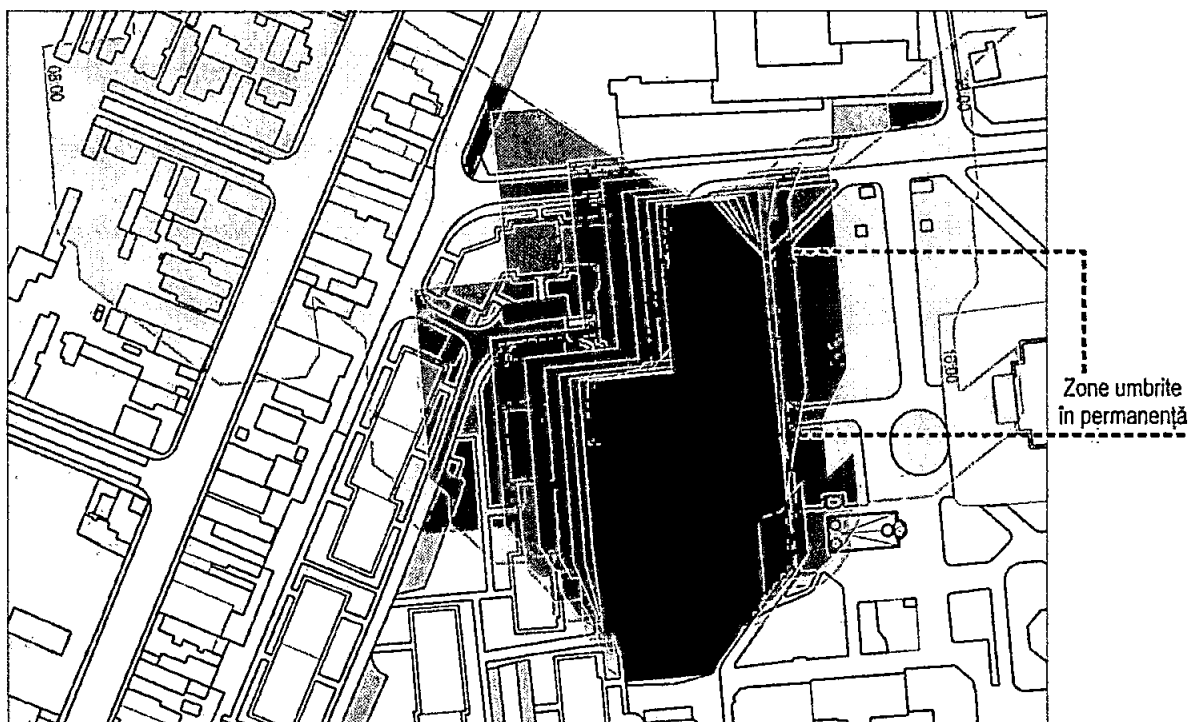


Figura 24: Umbrele generate de construcția propusă la solstițiul de iarnă (21 decembrie) și zonele umbrite în permanență.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Deși construcția parcării propuse nu generează zone umbrite de-a lungul întregii zile pe fațadele locuințelor colective din proximitate, din simularea 3D se observă că **există o zonă umbrită în permanență pe fațada blocului de la nr. 5, scara A.** Această zonă este umbrită atât de construcția de locuințe colective din proximitate (blocul de la nr. 28, scara C), cât și de construcția parcării propuse. Din modul de succesiune a umbrelor generate de cele două construcții rezultă o porțiune din fațadă care este umbrită în permanență.

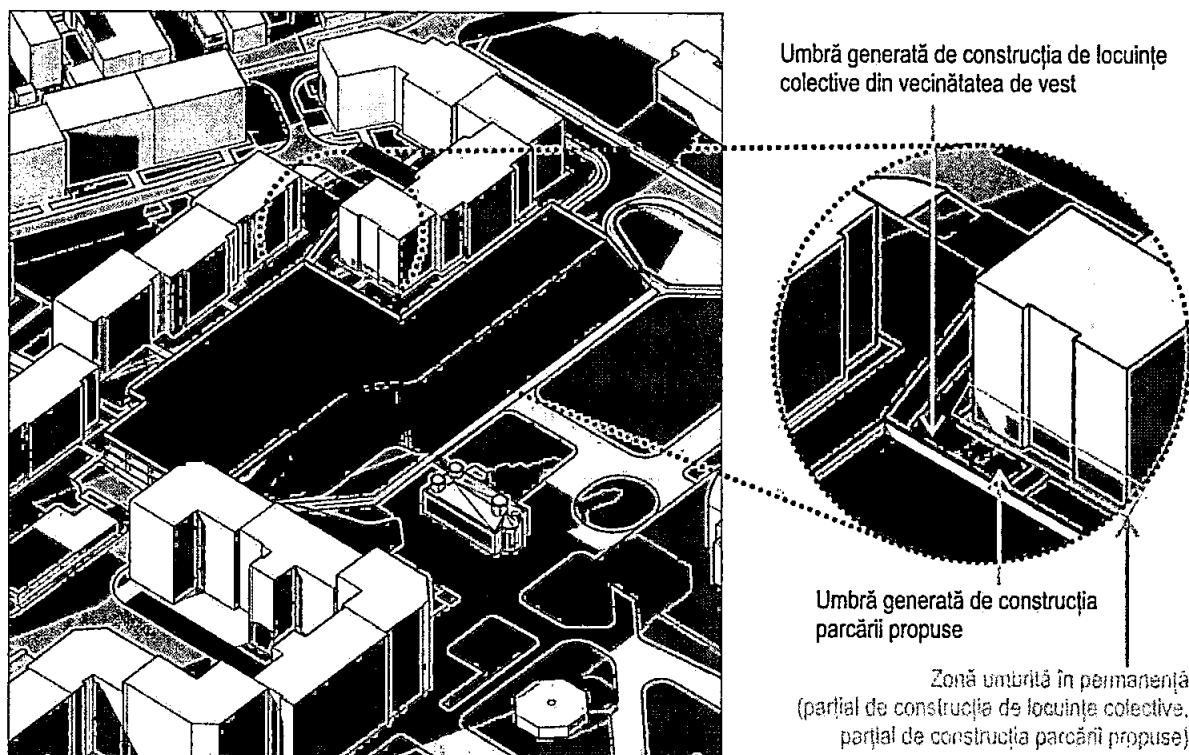


Figura 25: Porțiunea de fațadă a construcției de locuințe colective umbrită în permanență – succesiune de umbre generate de clădirea de locuințe colective existentă din vecinătate și de clădirea parcării propuse – data de 21 decembrie, ora 13:00.

Pentru eliminarea zonei identificate a fi umbrită în permanență, **se recomandă retragerea construcției propuse, astfel încât fațada în cauză să beneficieze cel puțin 1,5 ore/ zi de lumină naturală**, conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*. Pentru identificarea distanței pe care este necesară retragerea fațadei construcției propuse care generează umbre purtate de construcția de locuințe colective, a fost realizată o serie de simulări pentru care a fost reanalizată succesiunea de umbre generate. Astfel, s-a constatat că **este necesară retragerea clădirii propuse cu aproximativ 5 metri de la limita trotuarului**. Astfel, porțiunea fațadei care era umbrită inițial în permanență, va putea beneficia de lumină pe durata a cel puțin 1,5 ore pe zi în data de 21 decembrie.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

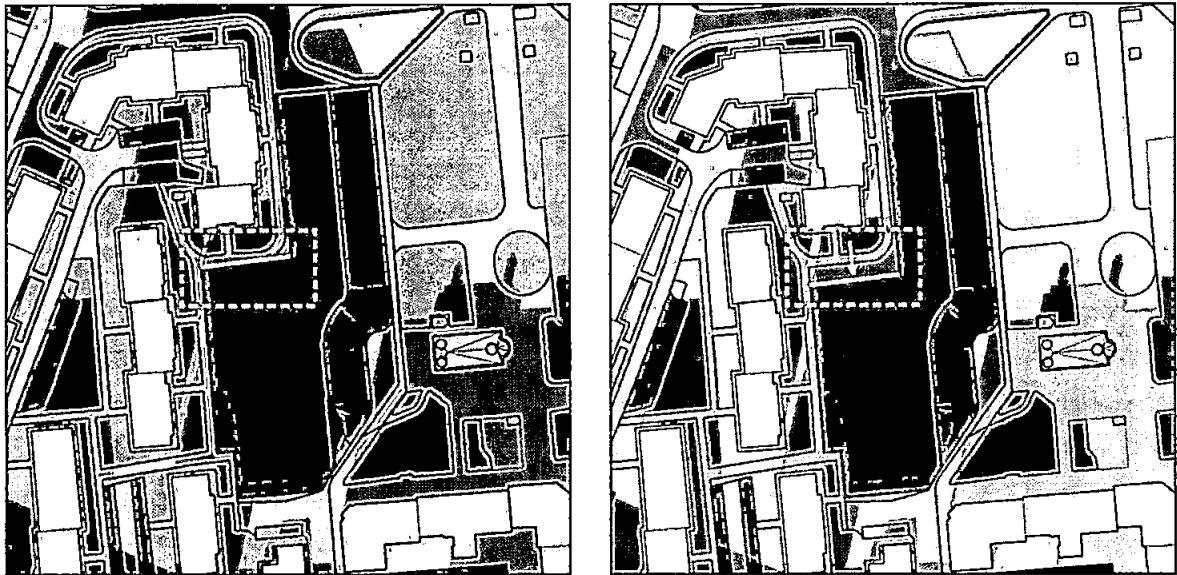


Figura 26: Propunere de rezolvare a porțiunilor de fațadă umbrite în permanență – retragere fațadă generatoare de umbre cu 5 metri. Vedere plan - simulare data de 21 decembrie ora 13:00.

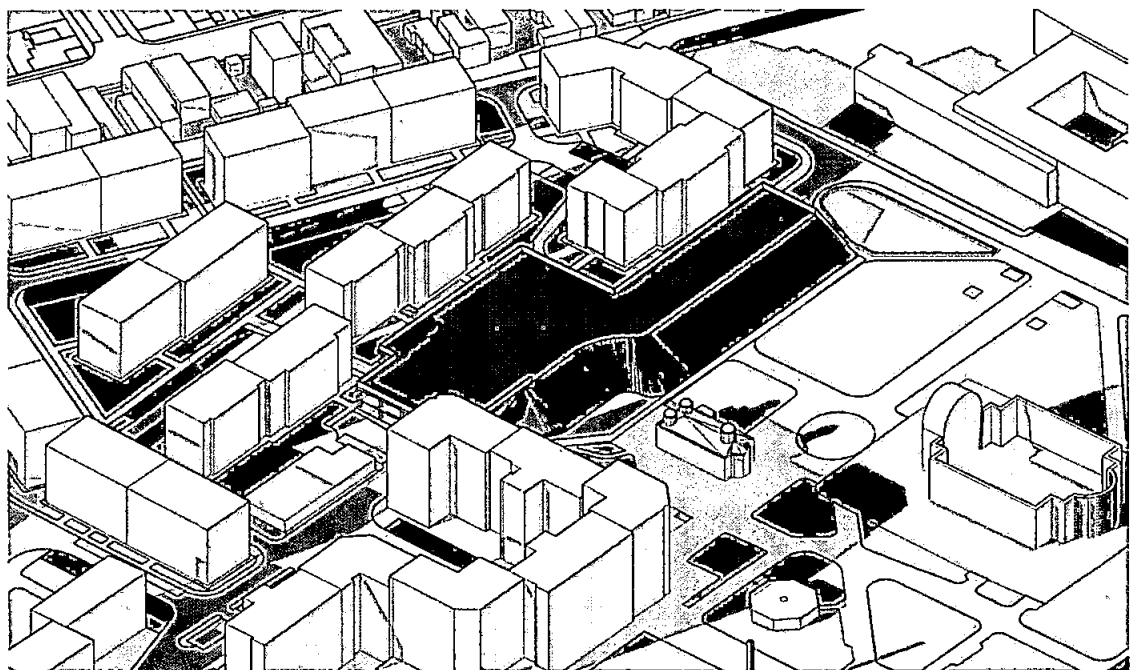


Figura 27: Propunere de rezolvare a porțiunilor de fațadă umbrite în permanență – retragere fațadă generatoare de umbre cu 5 metri. Perspectivă sud-est - simulare data de 21 decembrie ora 13:00.



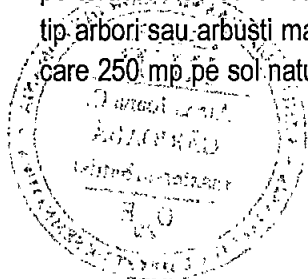
**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



3 CONCLUZII GENERALE

- Terenul reglementat este caracterizat de o diferență de nivel de aproximativ 3,75 metri, cu descendență de la sud-est la nord-vest.
- Nivelul hidrostatic a fost interceptat de lucrările executate la adâncimea de 2,00-2,40 metri față de cota terenului natural.
- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat-major.
- Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se încadrează în zona cu pământuri loessoide (PSU) care se tasează suplimentar la umezirea suplimentară a terenului sub acțiunea încărcărilor repartizate din fundații sau alte încărcări exterioare.
- Conform *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999*, între construcția parcajului (considerat a avea gradul I-II de rezistență la foc) și construcțiile locuințelor colective din vecinătate (considerate a avea, de asemenea, gradul I-II de rezistență la foc) **trebuie menținută o distanță de minimum 6 metri – această retragere de 6 metri se suprapune parțial cu zona reglementată prin P.U.Z.**
- Conform datelor furnizate de Primăria Municipiului Constanța, **zona reglementată este traversată în zona de sud de o conductă de termoficare – în cazul în care nu se optează pentru devierea conductei (situație probabilă, având în vedere costurile ridicate pe care le presupune o astfel de operațiune), construcția va trebui retrasă față de această conductă.**
- Conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*, punctul II.3.4.3. „Nu se recomandă amplasarea parcajelor supraterane deschise cu capacitatea peste 100 autoturisme la mai puțin de 100 m de spitale, școli, creșe și grădinițe, cămine de bătrâni, teatre, lăcașuri de cult.”. **Zona reglementată se află la mai puțin de 100 de metri de un lăcaș de cult (aproximativ 9 metri până la Biserica „Sfânta Treime”) și de o școală (aproximativ 40 de metri până la Colegiul Național de Arte „Regina Maria”).**
- **Locurile de parcare existente în zona reglementată nu respectă dimensiunile minime recomandate prin „Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997”. Acestea au o lungime de 4,5 metri, contrar recomandării din normativ conform căreia lungimea minimă este de 5 metri. În acest sens, va fi necesară reconfigurarea locurilor de parcare și, implicit, a căilor de rulare astfel încât să respecte normativele în vigoare.**
- Scenariile 4 și 3 sunt cele mai avantajoase din punctul de vedere al suprafeței de spațiu verde rezultat, însă un aspect important care trebuie luat în considerare este procentul din suprafața totală de spațiu verde, ocupat de spațiu plantat deasupra plăcii de beton a parcării subterane/pe terasă. Pe aceste suprafețe nu se pot planta exemplare de vegetație de înălțime mare (de tip arbori sau arbuști mari). Scenariul 4 prevede realizarea a 3679 de mp de spațiu plantat (din care 250 mp pe sol natural), iar scenariul 3 prevede realizarea a 2956 mp, din care 375 mp pe





**TOTAL
BUSINESS
LAND**

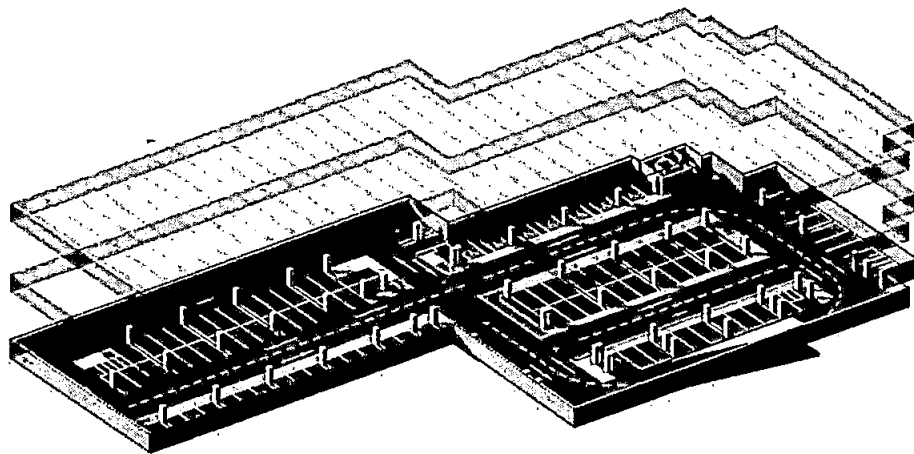
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- sol natural. Dintre cele 643 de locuri de parcare rezidențiale necesare, în prezent există în zona studiată 307 locuri de parcare, dintre care 158 pe terenul reglementat prin P.U.Z. Este necesară suplimentarea cu 337 locuri de parcare rezidențiale și amenajarea a 123 de locuri de parcare destinate agenților economici – a unui total de 460 de locuri de parcare.
- În ceea ce privește accesul din nord, dinspre bulevardul Alexandru Lăpușneanu, care se realizează indirect prin strada fără nume adiacentă instituțiilor de învățământ, **se recomandă lărgirea acestei străzi, în vederea asigurării circulației în ambele sensuri.** Traseul propus al străzii se suprapune parțial cu terenul Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – pe o suprafață de aproximativ 15 mp, ceea ce ar **presupune realizarea unor modificări ale limitelor cadastrale și refacerea împrejuririi colegiului.**
 - În ipoteza realizării investiției, în cazul suplimentării cu 35% (a vehiculelor etalon) din totalul de 340 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate, atât pentru anul 2027, cât și pentru anul 2032, este în jur de 60%-85%. **În concluzie, se observă din simulare că traficul prognozat pe perioada 2022-2032, în ipoteza realizării investiției, nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei.**
 - În cazul suplimentării cu 50% (a vehiculelor etalon) din totalul de 340 locuri de parcare propuse, se observă că valoarea indicelui debit-capacitate, **atinge valori de 60%-85%. Așadar, traficul prognozat nu va depăși capacitatea de preluare a aleii Daliei.**
 - Studiul de însorire a luat în considerare scenariul cel mai defavorabil din punctul de vedere al regimului de înălțime (P+1E).
 - Umbrele generate de construcția propusă **nu generează zone umbrite de-a lungul întregii zile pe fațadele construcțiilor de locuințe colective.**
 - **Există o zonă umbrită în permanență pe fațada blocului de la nr. 5, scara A.** Această zonă este umbrită atât de construcția de locuințe colective din proximitate (blocul de la nr. 28, scara C), cât și de construcția parcării propuse. Pentru eliminarea zonei identificate a fi umbrită în permanență, se recomandă retragerea construcției propuse, astfel încât fațada în cauză să beneficieze cel puțin 1,5 ore/ zi de lumină naturală, conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. **Este necesară retragerea clădirii propuse cu aproximativ 5 metri de la limita trotuarului existent.**

Întocmit,
urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ





Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură

MEMORIU TEHNIC

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Constanța
Amplasament: Aleea Daliei, Municipiul Constanța
Proiectant general & de specialitate: Total Business Land S.R.L.
Faza: Plan Urbanistic Zonal
Șef proiect: urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ

aprilie 2024

Cuprins

1	INTRODUCERE.....	4
1.1	Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2	Obiectul lucrării.....	4
1.3	Scopul și obiectivele studiului.....	4
1.4	Suprafața terenului studiat.....	5
1.5	Surse de documentare.....	6
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1	Evoluția zonei.....	7
2.2	Încadrarea în localitate.....	8
2.3	Elemente ale cadrului natural.....	8
2.4	Circulația.....	11
2.5	Ocuparea terenurilor.....	16
2.6	Echipare edilitară.....	24
2.7	Probleme de mediu.....	27
2.8	Opțiuni ale populației.....	27
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	29
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	29
3.2	Prevederi ale PUG.....	31
3.3	Valorificarea cadrului natural.....	32
3.4	Modernizarea circulației.....	32
3.5	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	34
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare.....	36
3.7	Protecția mediului.....	36
3.8	Obiective de utilitate publică.....	36
4	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	37



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: „**Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură**”;
- Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA;
- Amplasament: Județul Constanța, Municipiul Constanța, Aleea Daliei;
- Elaboratorul proiectului: Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 04.2024.
- Șef de proiect: Atena-Ioana GÂRJOABĂ
- Colectiv de elaborare
 - urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
 - urb. Nicoleta-Victoria MATEI
 - urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ
 - urb. Mihai IGNĂTESCU
 - urb. Monica-Ruxandra GUGIU

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programati

c, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității:

- a) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- b) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- c) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- d) Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- e) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- f) Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

1.3 Scopul și obiectivele studiului

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punctul de vedere al căilor de comunicație, precum și cu rețeaua interurbană de transport în comun;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea urbanistică (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale și a accesurilor;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată;
- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate;
- Actualizarea regimului juridic al terenurilor, dacă este cazul;
- Identificarea deficiențelor din zona de studiu.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Scopul proiectului este actualizarea reglementărilor urbanistice în vederea recuperării și punerii în valoare a zonei reglementate prin P.U.Z., pentru realizarea unei parări supraetajate, prin organizarea interioară din punctul de vedere al mobilării urbanistice și al circulațiilor.

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;
 - Trafic - optimizarea sistemului de trafic.
- **Dezvoltare teritorială - Limitarea creșterii orașului în cadrul natural + densificarea structurii interne:**
 - Noile reglementări urbanistice vor asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a zonei studiate, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată.
- **Obiective strategice specifice:**
 - Susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atractive și competitive a municipiului;
 - Atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
 - Conservarea peisajului natural urbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

1.4 Suprafața terenului studiat

Terenul inițiator P.U.Z. este identificat prin numărul cadastral **255622** și are o suprafață de 4643 mp. **Zona reglementată prin P.U.Z.** are o suprafață de aproximativ 3,5 ha (35157 mp), fiind compusă din următoarele terenuri:

- terenul identificat prin numărul cadastral 255622 (terenul inițiator P.U.Z.);
- terenul identificat prin numărul cadastral 244190;
- terenul identificat prin numărul cadastral 246957;
- terenul identificat prin numărul cadastral 249821;
- terenul identificat prin numărul cadastral 233483;
- alte terenuri neintabulate, corespunzând locuințelor colective din vest și căilor destinate circulațiilor.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1.5 Surse de documentare

Actele legislative și documentele strategice utilizate ca surse de documentare:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *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. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *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.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 141/2011;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;*
- *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;*

- *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice din municipiul Constanța;*
- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*
- *O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;*
- *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Comparativ cu anul 2006, se observă modificări ale țesutului urban în interiorul zonei reglementate prin P.U.Z. În perioada 2006-2007 a început construirea Catedralei Noi, în partea de est a zonei reglementate. Construcția nu a fost finalizată până în momentul actual (aprilie 2024). Nu au fost identificate alte modificări majore în interiorul sau în proximitatea zonei reglementate. Parcarea situată în zona reglementată, respectiv pe terenul identificat prin numărul cadastral 255622 a fost realizată înaintea anului 2006 și nu a fost modificată până în prezent (Figura 1).

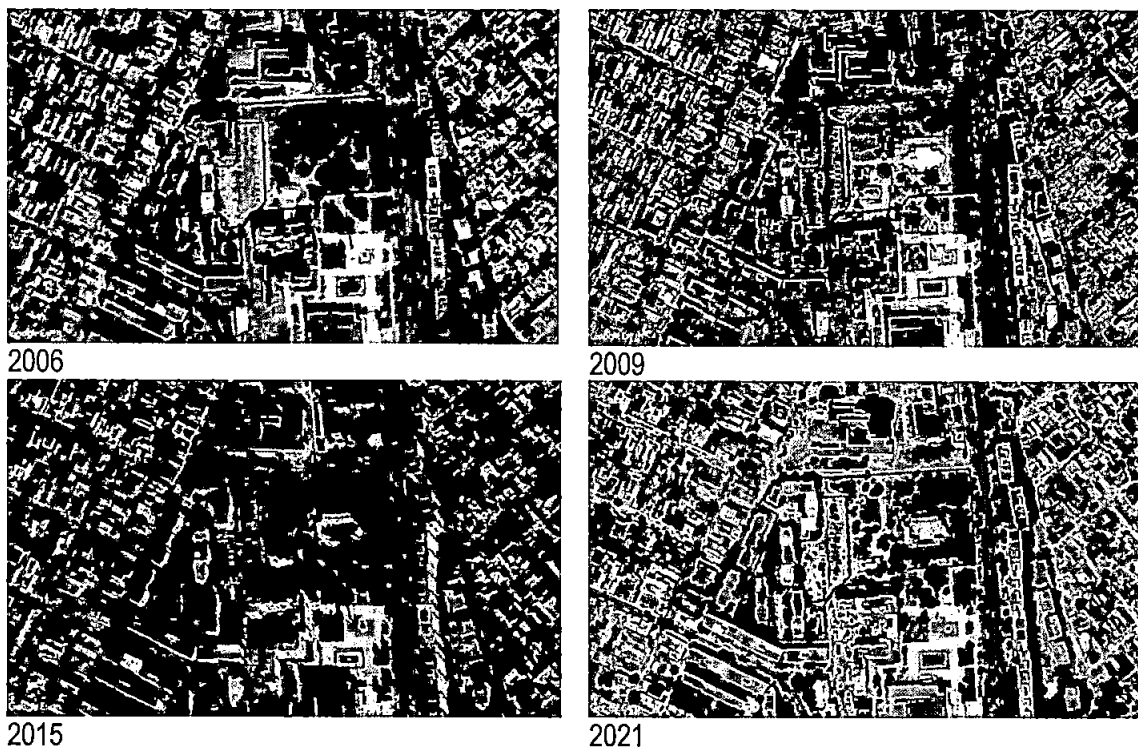


Figura 1 – Evoluția zonei de studiu din punct de vedere morfologic – intervalul 2006-2021.
Sursă imagini: Google Earth Pro. Prelucrare: autor.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



2.2 Încadrarea în localitate

Zona reglementată prin P.U.Z. (reprezentată în partea desenată cu linie roșie punctată) se află în partea centrală a Municipiului Constanța, în intravilan, în cartierul Coiciu, la tangența cu bulevardul Alexandru Lăpușneanu, în imediata vecinătate a numeroase obiective de importanță locală sau municipală: Casa de Cultură a Sindicatelor, Universitatea „Andrei Șaguna”, Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Biserica „Sfânta Treime”, Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor, Liceul Tehnologic de Electrotehnică și Telecomunicații (Figura 2).

Terenul inițiator P.U.Z. (reprezentat în partea desenată cu linie albastră punctată) se află în partea centrală a zonei reglementate și este ocupat de o parcare adiacentă construcțiilor de locuințe colective cu un număr total de 158 de locuri de parcare semnalizate.

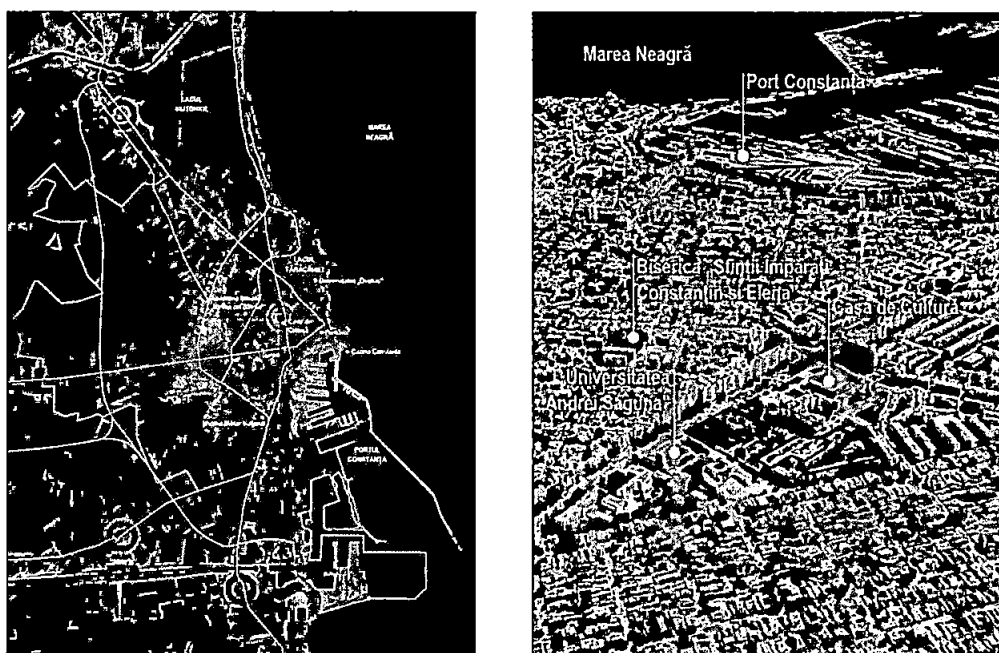


Figura 2 – Încadrare la nivelul intravilanului Municipiului Constanța și la nivel zonal

2.3 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



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 terenului identificat prin numărul cadastral 255622 este de curți – construcții.

Din punctul de vedere al **patrimoniului natural protejat**, zona reglementată nu se suprapune cu nicio arie protejată. Distanța de la zona reglementată până la Situl Natura 2000 **ROSPA0076 „Marea Neagră”** este de aproximativ 1570 de metri, iar distanța până la Situl Natura 2000 **ROSPA0057 „Lacul Siutghiol”** este de aproximativ **2280 de metri**. În Figura 3 este reprezentată distanța dintre zona reglementată și cele două arii naturale protejate.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

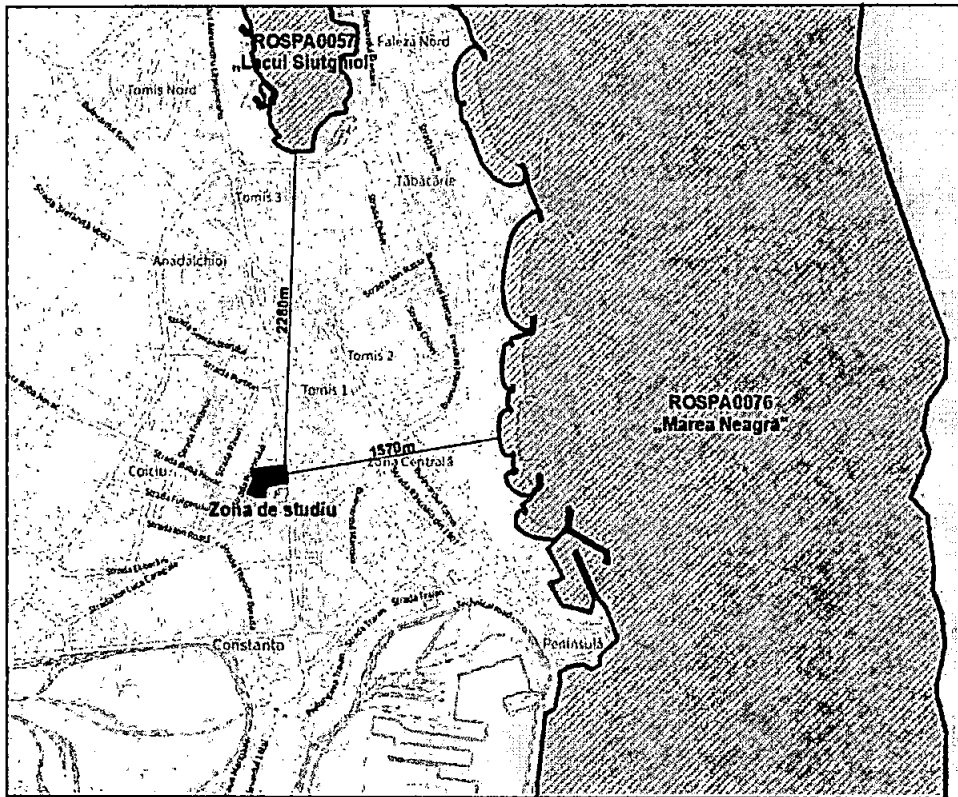


Figura 3 - Poziționarea zonei reglementate prin P.U.Z. față de ariile naturale protejate. Prelucrare: autori.

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 4).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

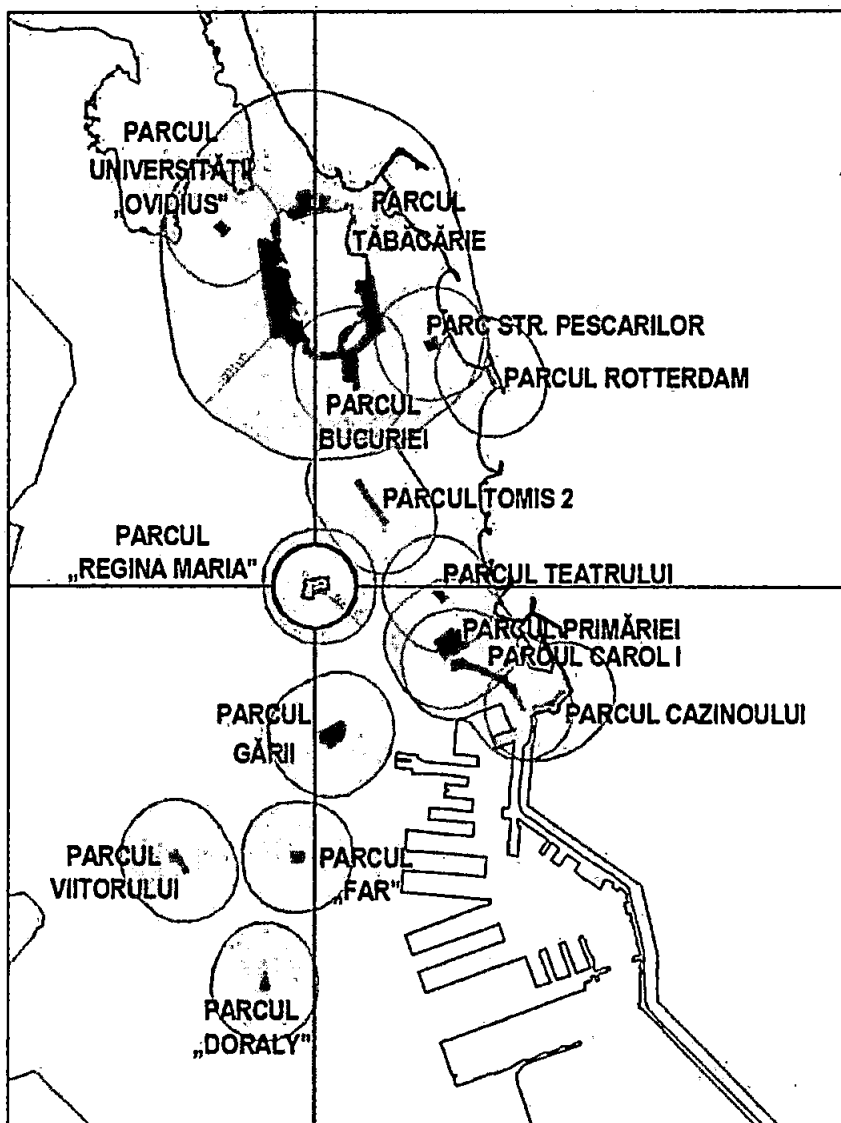


Figura 4 – Localizarea zonei reglementate prin P.U.Z. în raport cu spațiile verzi publice din Municipiul Constanța.

Zona reglementată se situează într-o arie privilegiată din punctul de vedere al zonei deservite de spațiile verzi, fiind suprapusă parțial cu unul dintre spațiile verzi de tip grădină urbană – Parcul „Regina Maria”. Luând în considerare o zonă de deservire cu raza de 500 de metri de la limita spațiului verde, zona reglementată se suprapune integral cu zona de deservire a parcului „Regina Maria”.

2.4 Circulația

Zona reglementată prin P.U.Z. se află într-o zonă bine „irigată” de artere de circulație, fiind tangentă atât la o arteră de categoria I – bulevardul Alexandru Lăpușeanu (în partea de vest), cât și la o stradă de categoria a II-a – strada Baba Novac (conform Studiului de trafic pentru Proiectul „Îmbunătățirea Mobilității în Municipiul Constanța”) - Figura 5. Așadar, zona reglementată se află într-o regiune privilegiată din punctul de vedere al accesibilității.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

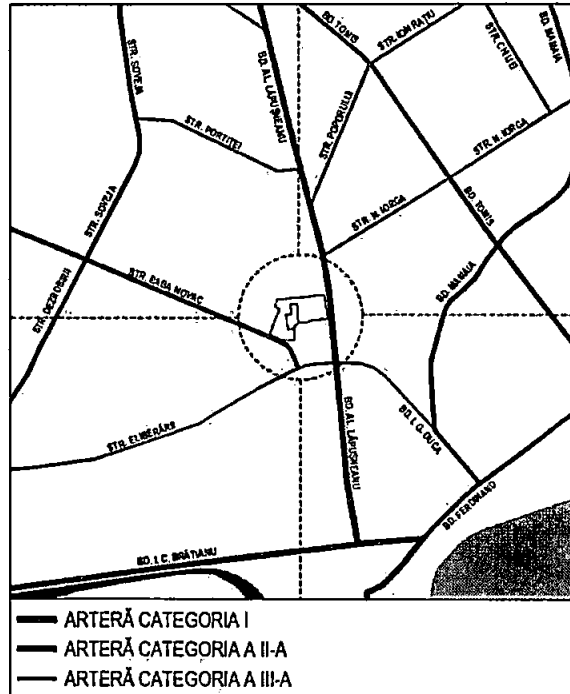


Figura 5 – Încadrarea zonei reglementate în sistemul arterelor de circulații al Municipiului Constanța. Sursă informații: Studiul de trafic pentru Proiectul „Îmbunătățirea Mobilității în Municipiul Constanța”.

Conform secțiunii transversale prin zona reglementată, locurile de parcare sunt dispuse pe 6 rânduri, de o parte și de alta a 3 căi de circulație. Profilul integral (incluzând cele trei căi de circulație carosabilă) măsoară o lungime totală de aproximativ 54,7 m și este alcătuit astfel (enumerate de la vest la est): loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,2 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, spațiu verde de 5m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,2 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, spațiu verde de 2,5 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulație carosabilă de 6,0 m, loc de parcare perpendicular pe limita trotuarului de 4,5 m, suprafață pentru circulația pietonală de 1,8 m (Figura 6).

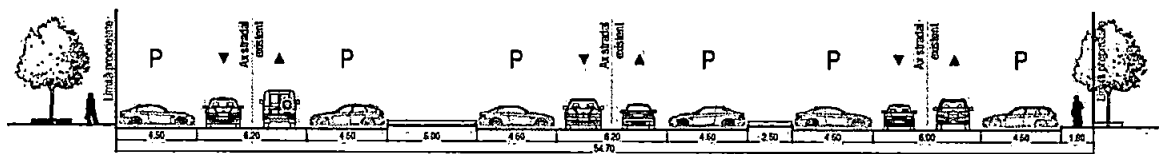


Figura 6 – Profil stradal existent Aleea Daliei (efectuată transversal prin interiorul zonei reglementate).

La nord de terenul inițiator P.U.Z., în zona de acces din strada adiacentă Colegiului „Regina Maria”, Aleea Daliei măsoară 10,9 m, cu o cale destinată circulației carosabile de 6,7 metri și cu suprafețe destinate circulației pietonale de o parte și de alta a căii de circulație carosabile de 2,6 m în vest și de 1,6 m în est (Figura 7).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

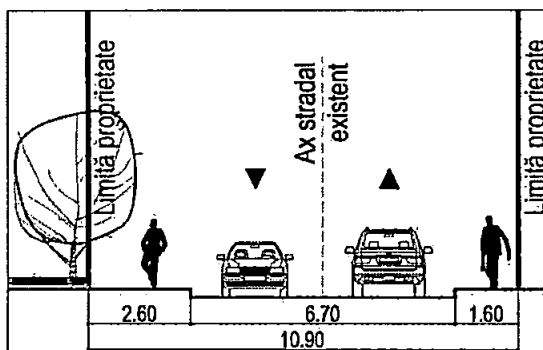


Figura 7 - Profil stradal existent Aleea Daliei (zonă de acces din nord către terenul inițiator P.U.Z.)

La sud de zona reglementată, în zona de acces din sud, Aleea Daliei măsoară 11,0 m, cu o cale destinată circulației carosabile de 7,4 metri și cu suprafețe destinate circulației pietonale de o parte și de alta a căii de circulație carosabilă de 1,0 m în vest și de 2,6 m în est (Figura 8).

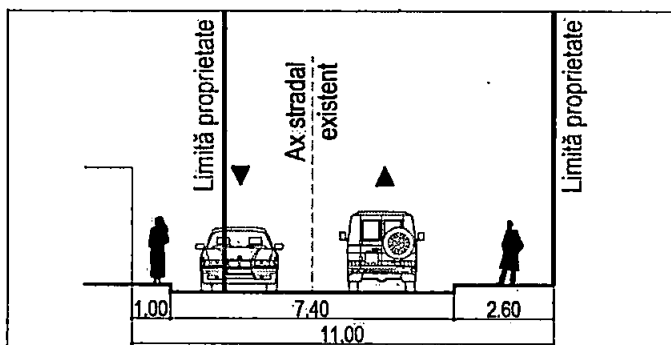


Figura 8 - Profil stradal Aleea Daliei (zonă de acces din sud către terenul inițiator P.U.Z.)

Strada din nord, din care se face accesul în Aleea Daliei, măsoară în total 10,5 m și este compusă din 5,8 m spațiu destinat circulației carosabile și spațiu destinat circulației pietonale de o parte și de alta a părții carosabile (2,0 m în nord și 2,7 m în sud).

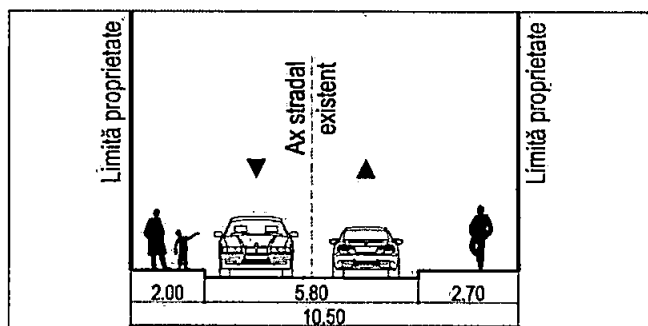


Figura 9 - Profil stradal stradă fără nume, adiacentă Colegiului „Regina Maria” (în nordul zonei reglementate)



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Printre disfuncționalitățile identificate în zona reglementată, se numără lipsa infrastructurii circulației velo, a infrastructurii dedicate persoanelor cu dizabilități locomotorii, de vedere, sau pentru persoanele cu cărucioare pentru copii și insuficiența locurilor de parcare, evidențiată de autovehiculele parcate pe spațiile plantate sau pe spațiile destinate circulației pietonale (Figura 10, Figura 11).

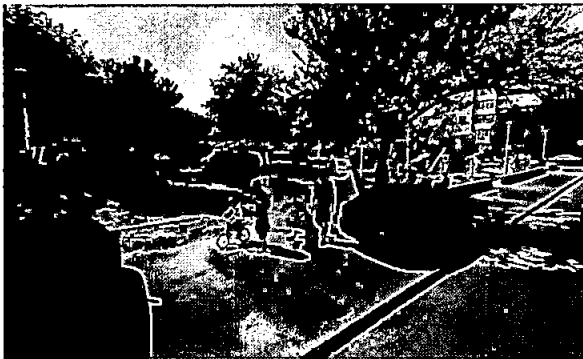


Figura 10 – Autovehicule parcate pe trotuar (perspectivă de pe strada FN din nordul zonei reglementate). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.



Figura 11 - Autovehicule parcate pe spațiul plantat adiacent circulațiilor (perspectivă de pe Aleea Daliei). Sursă foto: Google Earth. Prelucrare: autor.

Din punctul de vedere al transportului în comun, bulevardul Alexandru Lăpușeanu este străbătut de traseele liniilor de autobuz 100 și 100C, iar în perioada sezonului estival la acestea se adaugă și linia de autobuz 100M. Strada Baba Novac, aflată la sud de zona reglementată, este străbătută de linia de autobuz 44. Cele mai apropiate stații de autobuz față de zona reglementată sunt stația Casa de Cultură (a liniilor 100, 100 C și 100M), situată la aproximativ 60 de metri de zona reglementată și stația Rapsodia (a liniei 44), situată la aproximativ 40 de metri de zona reglementată (Figura 12).

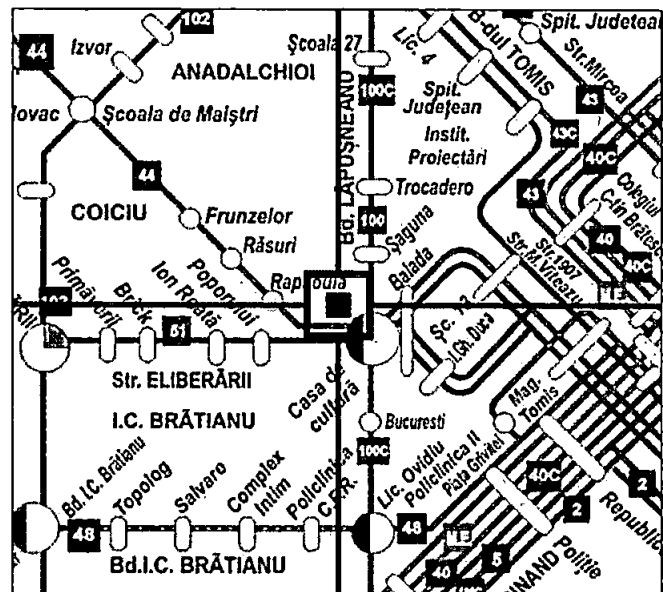
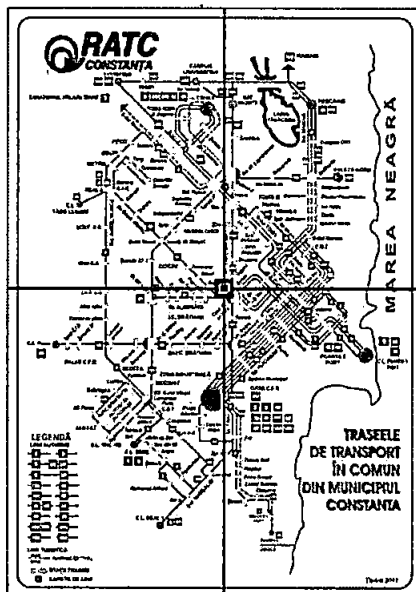


Figura 12 – Harta traseelor mijloacelor de transport public – RATC Constanța.
Sursa: <https://www.ctbus.ro/files/HARTA%20RATC%202018.pdf>. Prelucrare: autori.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Conform H.C.L. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare parcărilor publice din municipiul Constanța, **parcărilor de reședință (corespunzând Zonei 3 - parcări de reședință/ riverane) sunt situate la o distanță de cel mult 200 de metri de imobilele de locuințe (Art. 10, alin. (2), lit. a), iar pentru fiecare apartament este necesară atribuirea unui loc de parcare (Art. 10, alin. (1)).**

Pentru analiza necesarului de locuri de parcare au fost analizate imobilele situate la cel mult 200 de metri de terenul identificat prin N.C. 255622 (pe care se propune amenajarea unei parcări supraetajate), în arealul cuprins între bd. str. Ion Nenițescu, Al. Lăpușeanu, str. I. L. Caragiale și str. Baba Novac - Figura 13).

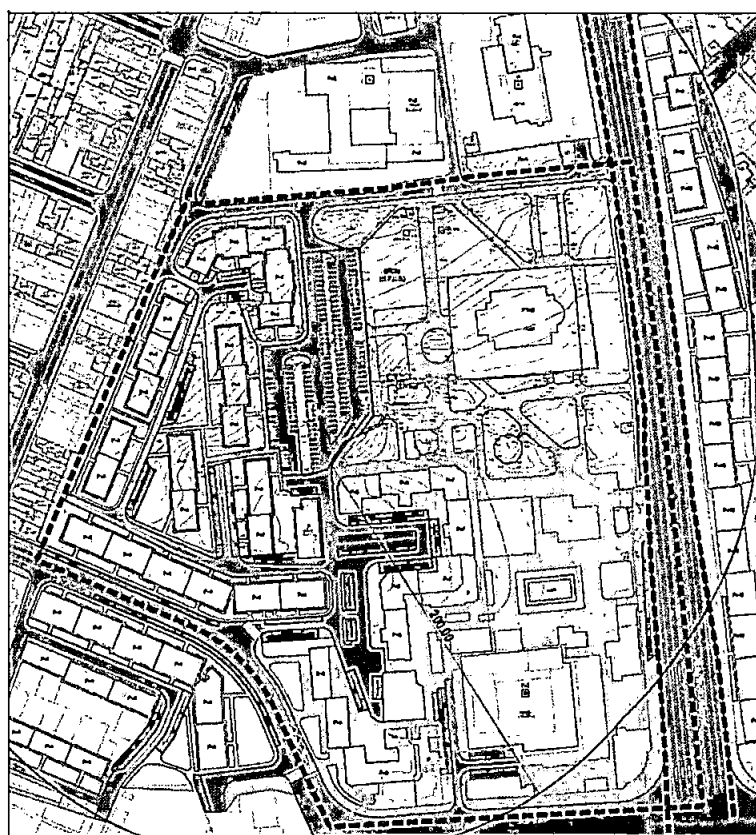


Figura 13 – Zona analizată din punctul de vedere al locurilor de parcare alocate unităților locative, raportat la zona din proximitatea terenului inițiator P.U.Z., în limita celor 200 de metri reglementați prin H.C.L. 123/2021 pentru zonele parcărilor de reședință/ riverane.

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află **643 de unități locative** (dintre care 191 sunt incluse în zona reglementată).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



	Nume stradă	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
1	BABA NOVAC	2A	L119A	A	20	P+4
2	BABA NOVAC	2A	L119A	B	20	P+4
3	BABA NOVAC	2B	L119	A	20	P+4
4	BABA NOVAC	2B	L119	B	20	P+4
5	BABA NOVAC	2B	L119	C	20	P+4
6	BABA NOVAC	2B	L119	D	20	P+4
7	DALIEI	1	L130	A	19	P+3
8	DALIEI	1	L130	B	19	P+3
9	DALIEI	2	L118B1	A	12	P+4
10	DALIEI	3	L131	A	19	P+4
11	DALIEI	3	L131	B	19	P+4
12	DALIEI	3	L131	C	19	P+4
13	DALIEI	4	L118B2	A	12	P+4
14	DALIEI	5	L128	A	10	P+4
15	DALIEI	5	L128	B	14	P+4
16	DALIEI	5	L128	C	10	P+4
17	DALIEI	5	L128B	A	14	P+4

	Nume stradă	nr. poștal	bloc	scara	unități locative	nr. etaje
18	DALIEI	5	L128B	B	10	P+4
19	DALIEI	5	L118B3	A	24	P+6
20	DALIEI	8	L118B4	A	28	P+6
21	DALIEI	10	L119A1	A	18	P+6
22	DALIEI	12	L119A2	B	24	P+6
23	DALIEI	14	L119A3	C	28	P+7
24	DALIEI	16	L119A4	D	21	P+7
25	DALIEI	18	L119A5	E	28	P+7
26	DALIEI	20	L119A6	F	18	P+6
27	DALIEI	22	L119A7	G	24	P+6
28	DALIEI	24	L126	A	19	P+4
29	DALIEI	24	L126	B	19	P+4
30	DALIEI	26	L129	A	19	P+4
31	DALIEI	26	L129	B	19	P+4
32	DALIEI	28	L127	A	19	P+4
33	DALIEI	28	L127	B	19	P+4
34	DALIEI	28	L127	C	19	P+4

Figura 14 – Numărul de unități locative pe imobil de locuințe colective, conform adresei nr. R-T77981/24.08.2022 din partea Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța.

Conform Serviciului Parcări din cadrul Direcției Gestionare Servicii Publice a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată există **307 locuri de parcare rezidențiale**, iar conform serviciului Confort Urban, pe străzile Baba Novac și I.L. Caragiale există 75 de locuri de parcare aferente Zonei 2 - parcări situate pe trasa stradală (cf. H.C.L. 123/2021).

În concluzie, având în vedere datele obținute, se remarcă deficitul considerabil de locuri de parcare: 643 de unități locative raportat la 307 locuri de parcare rezidențiale amenajate.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul inițiator P.U.Z. este situat în intravilan și aparține domeniului privat al municipiului Constanța, conform Hotărârii nr. 288 din 31.08.2021. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023, terenul inițiator P.U.Z. se încadrează integral în U.T.R. 3c, dar nu este încadrat în nicio zonă funcțională. Zona reglementată prin P.U.Z. se încadrează integral în U.T.R. 3c, în următoarele zone funcționale: ZRL4 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3-P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și ZRF - Zona activităților legate de culte.

În prezent, terenul inițiator P.U.Z. este ocupat de o parcare adiacentă clădirilor de locuințe colective din vest, cu un număr total de 158 locuri de parcare, spații verzi adiacente circulațiilor și suprafețe destinate circulațiilor carosabile și circulațiilor pietonale.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



BILANȚ SITUAȚIE EXISTENTĂ – TEREN N.C. 255622 (TEREN INIȚIATOR P.U.Z.)			
U.T.R. (cf. P.U.G.)	Utilizare teren	mp	%
U.T.R. 3c	Circulații pietonale	217	4,67%
	Circulații carosabile	2010	43,29%
	Locuri de parcare	1785	38,44%
	Spații verzi adiacente circulațiilor	631	13,59%
TOTAL		4643	100,00%

BILANȚ TERITORIAL - ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.		
Zonă funcțională	Situație existentă	
	mp	%
Zonă nereglementată prin P.U.G.	8507	24,2%
ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale	12455	35,4%
ZRF – Zona activităților legate de culte	6249	17,8%
ZRE 2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi	7946	22,6%
TOTAL	35157	100,0%

Terenul inițiator P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la est – Parcul „Regina Maria” și Biserica „Sfânta Treime”;
- la sud – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la vest – construcții ale locuințelor colective.

Zona reglementată prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”;
- la est – bulevardul Alexandru Lăpușeanu;
- la sud – Parcul „Regina Maria”, clădiri de locuințe colective;
- la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate.

Zona reglementată este deservită de toate tipurile de funcțiuni, o mare parte dintre ele fiind accesibile în imediata proximitate sau chiar în interiorul său (Figura 15). Din punct de vedere funcțional, zona reglementată este poziționată, așadar, într-o regiune privilegiată. Dimensiunile razelor de deservire au fost preluate din *Ghidul de dimensionare a dotărilor urbane – Recomandări rezultate în urma*



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban disponibil pe site-ul Registrului Urbanistilor din România:

- 500 m - pentru unități de comerț și servicii, grădinițe și edificii de cult
- 1000 m – pentru unități de sănătate, școli gimnaziale, licee.

Suplimentar, pentru că nu există raze normate pentru spațiile verzi, au fost recomandate următoarele raze de deservire:

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

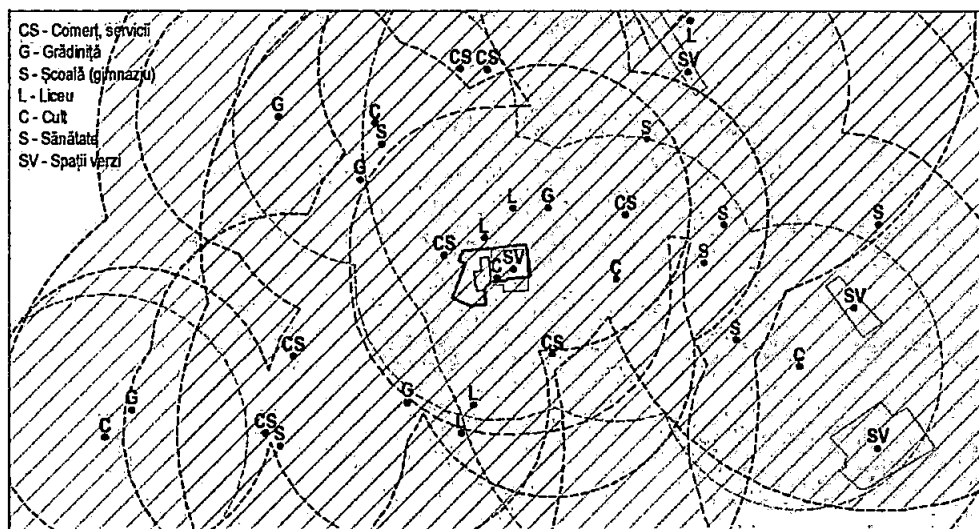


Figura 15 – Zone de deservire a funcțiilor din proximitatea zonei reglementate

În interiorul zonei reglementate se regăsesc următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuire colectivă și spații plantate adiacente;
- culte – Biserica „Sfânta Treime”
- spații verzi publice – Parcul „Regina Maria”
- gospodărie comunală – uzină rețele tehnico-edilitare
- circulații – carosabile, pietonale, spații pentru staționare
- spații plantate adiacente circulațiilor.

În zona reglementată există, de asemenea, un teren viran, adiacent construcției Catedralei Noi – construcție nefinalizată, care în prezent este neutilizată.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRI
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

- învățământ – Liceul de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”
- locuire colectivă și spații plantate adiacente;
- comerț și servicii;
- cultură – Casa de Cultură a Sindicatelor.

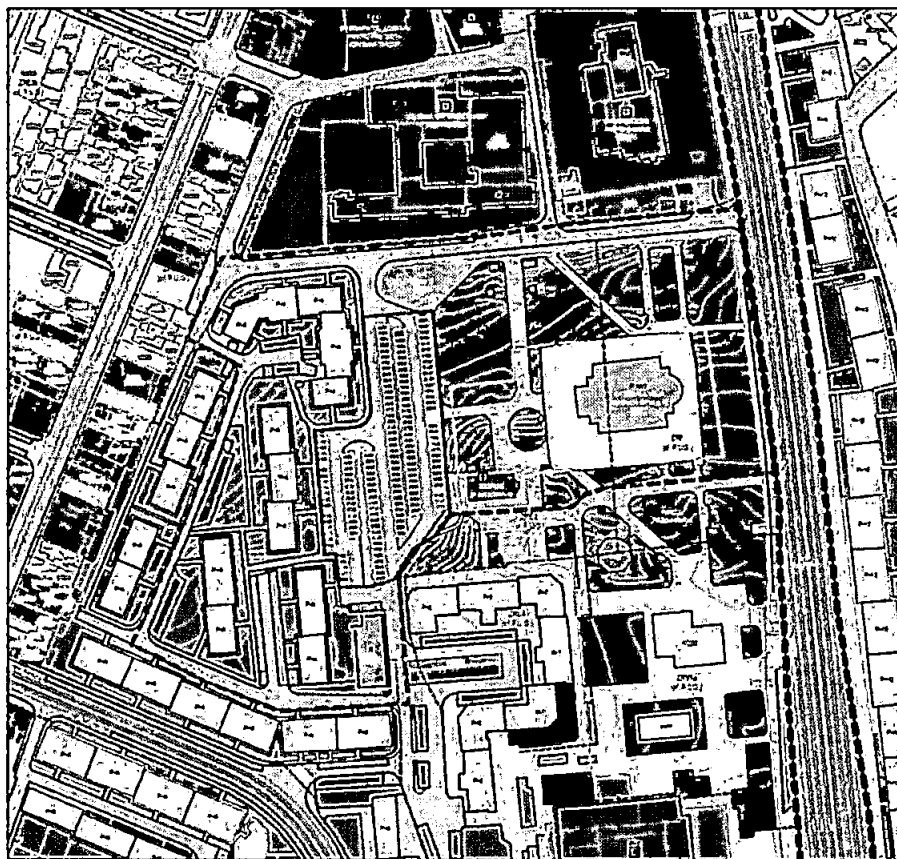


Figura 16 – Analiza funcțională a zonei reglementate

Fondul construit din zona reglementată variază din punctul de vedere al înălțimii între P (caracteristic construcțiilor adiacente infrastructurii tehnico-edilitare)/ P înalt (caracteristic edificiilor de cult) și P+4 (caracteristic clădirilor de locuințe colective). Din punctul de vedere al stării fondului construit, clădirile din zona reglementată se află într-o stare bună.

Terenul inițiator P.U.Z. se află la o distanță care variază între 5,3 și 11,6 metri față de construcțiile de locuințe colective din imediata proximitate de vest (Figura 17). Cea mai mică distanță, de aproximativ 5,3 metri, a fost identificată în partea de nord a terenului, față de construcția de locuințe colective (Figura 17).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

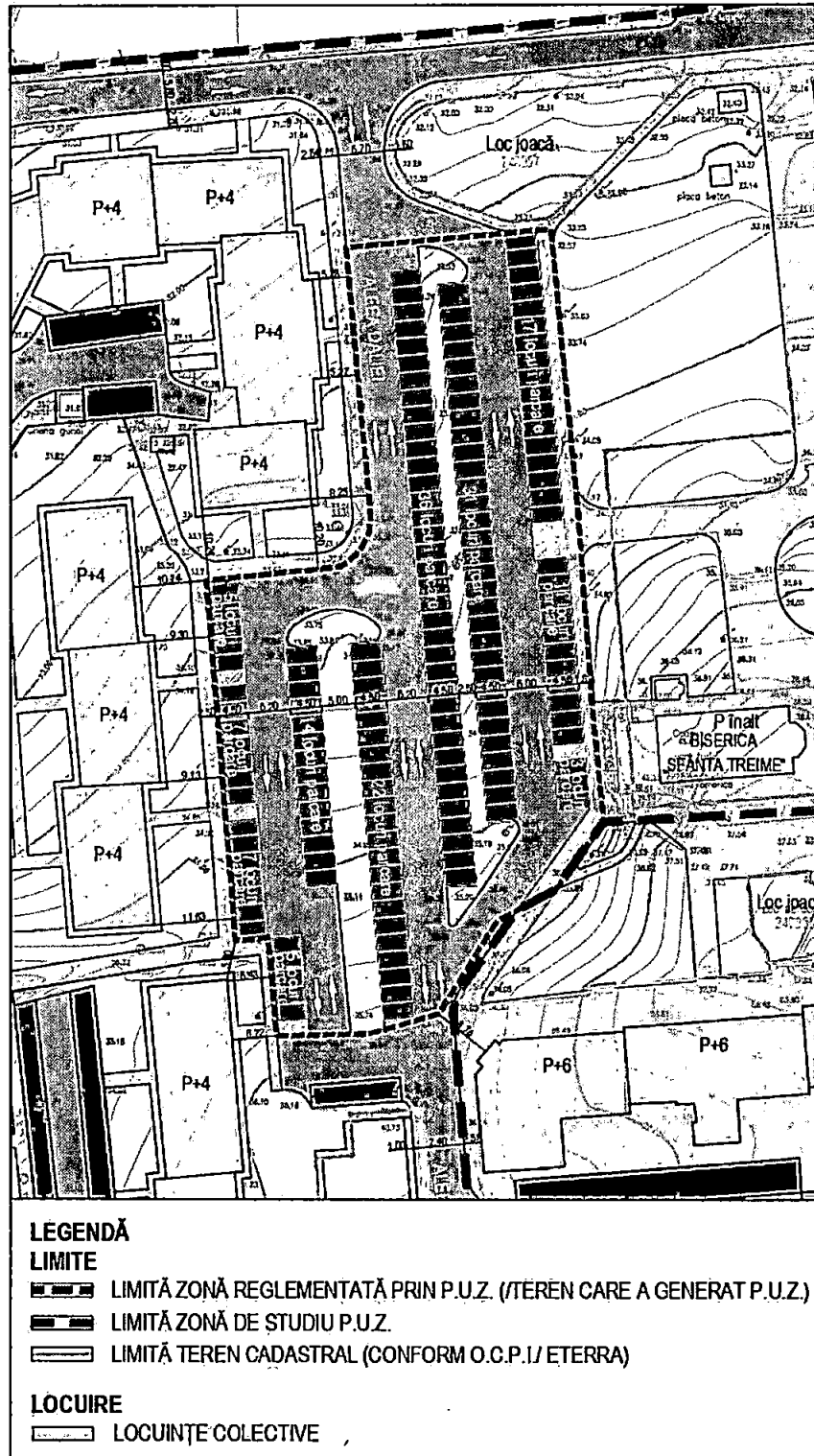


Figura 17 - Distanța dintre terenul inițiator P.U.Z. și fațadele locuințelor colective din vecinătatea de vest și de sud-est

Din punct de vedere morfologic, au fost identificate trei tipuri de țesuturi urbane în ceea ce privește densitatea fondului construit: țesut urban cu densitate mare de construire (specific zonei de locuințe individuale din proximitatea de vest a zonei de studiu), țesut urban cu densitate medie de construire (specific zonelor de locuințe colective din interiorul și din proximitatea zonei de studiu) și țesut cu densitate mică de construire (specific zonei cu spații verzi publice și instituții publice).

Ansamblul urbanistic din estul bulevardului Alexandru Lăpușneanu este caracterizat de o axă determinată de poziționarea spațială a Casei de Cultură a Sindicatelor și construcția nefinalizată a Catedralei Noi. Cele două construcții, împreună cu locuințele colective care bordează piațeta dintre ele în partea vestică, formează un spațiu de tip alveolar. Acest ansamblu este caracterizat de prezența următoarelor tipuri de reperi:

- de masă – Casa de Cultură a Sindicatelor și construcția nefinalizată a Catedralei Noi,
- de înălțime – obeliscul existent în piațeta adiacentă Casei de Cultură a Sindicatelor,
- de siluetă – statuia existentă în piațeta adiacentă Casei de Cultură a Sindicatelor.

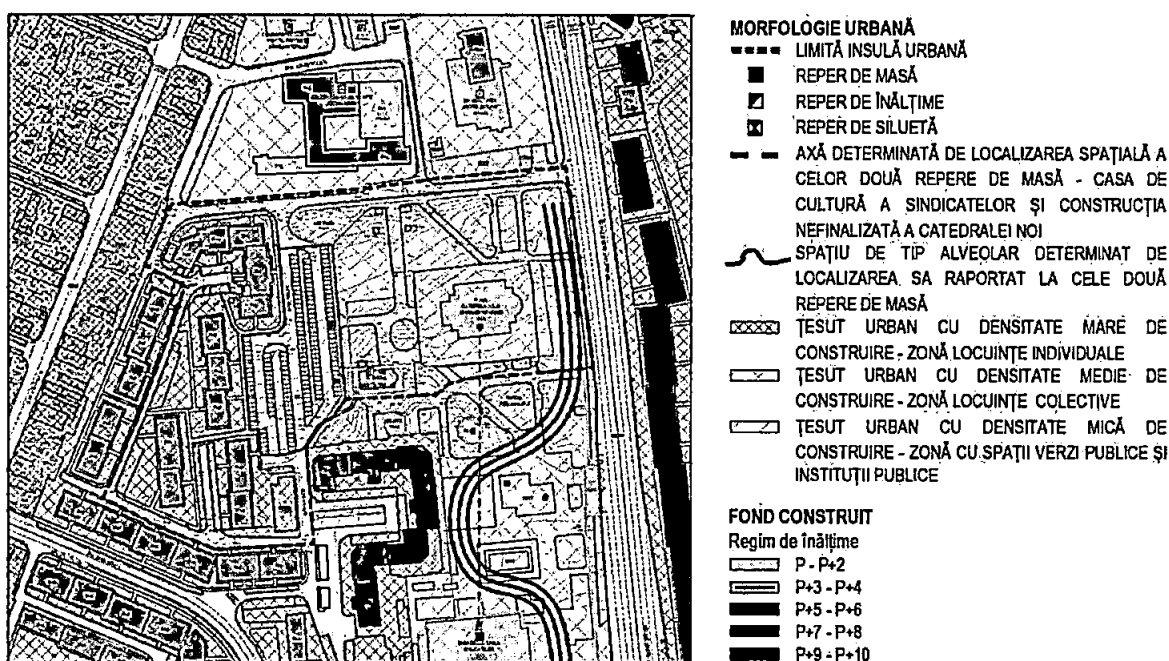


Figura 18 – Analiza morfologiei țesutului urban și a fondului construit din zona reglementată



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

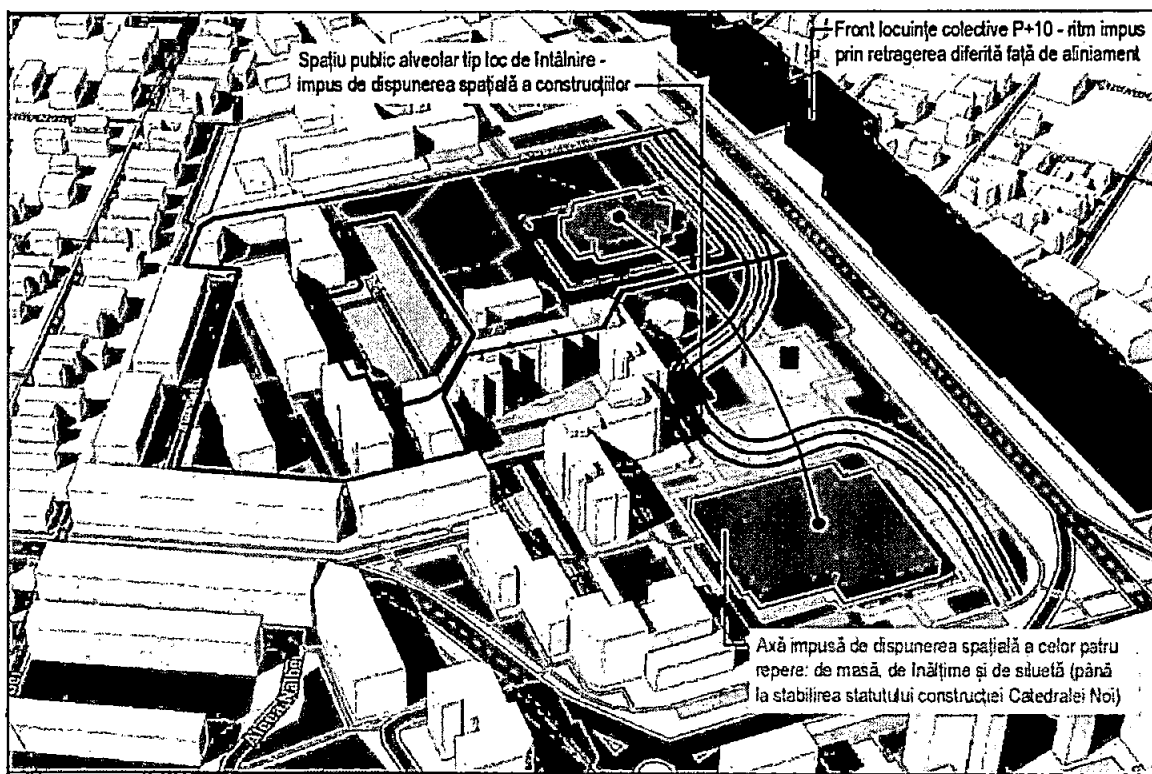


Figura 19 – Morfologia spațiului public urban din zona reglementată

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1923 din 26.08.2022, **zona reglementată se află în situl arheologic „Necropola orașului antic Tomis”, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15. Prin avizul nr. 779/U din 16.08.2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se menționează obligativitatea de solicitare a avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța prin Certificatul de Urbanism în faza DTAC. „Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentațiile în faza SF/DALI, DTAC, DTAD cu amplasament pe teritoriul studiat prin P.U.Z., când se vor pune condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic. Lucrările de construire vor fi precedate de cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului”.**

De asemenea, luând în considerare suprapunerea cu situl arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice, se va respecta legislația pentru protejarea monumentelor istorice: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.

Terenul inițiator P.U.Z. este caracterizat de o serie de constrângeri cu privire la realizarea construcției destinate parcării:

- Conform *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999*, între construcția parcajului (considerat a avea gradul I-II de rezistență la foc) și construcțiile locuințelor colective din vecinătate (considerate a avea, de asemenea, gradul I-II de rezistență la foc) trebuie menținută o distanță de minimum 6 metri – această retragere de 6 metri se suprapune parțial cu zona reglementată prin PUZ;

DISTANȚE DE SIGURANȚĂ RECOMANDATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ÎNVECINATE			
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC AL CONSTRUCȚIEI PARCAJULUI	Distanțe recomandate, în funcție de gradele de rezistență la foc ale obiectelor învecinate (m)		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

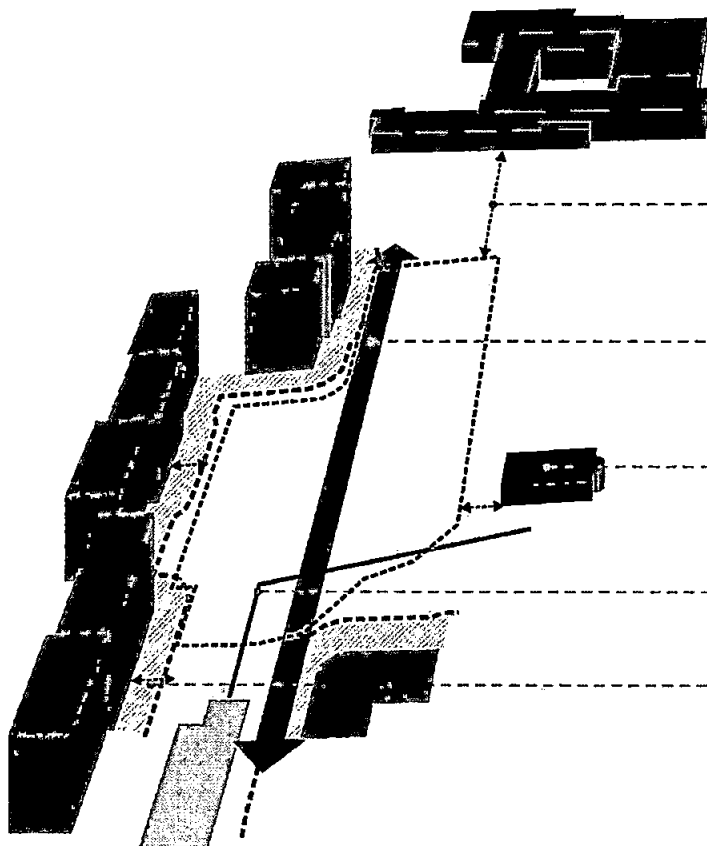
Figura 20 - Distanțe de siguranță recomandate între construcția parcării și construcțiile învecinate. Sursa: *Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999*.

- Conform datelor furnizate de Primăria Municipiului Constanța și de societatea Termoficare Constanța S.R.L., zona reglementată este traversată de două conducte de distribuție și de o conductă de transport;
- Conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1999*, punctul II.3.4.3. „Nu se recomandă amplasarea parcajelor supraterrane deschise cu capacitatea peste 100 autoturisme la mai puțin de 100 m de spitale, școli, creșe și grădinițe, cămine de bătrâni, teatre, lăcașuri de cult”. Zona reglementată se află la mai puțin de 100 de metri de un lăcaș de cult (aproximativ 9 metri până la Biserica „Sfânta Treime”) și de o școală (aproximativ 40 de metri până la Colegiul Național de Arte „Regina Maria”);
- Zona reglementată este traversată de o circulație de legătură publică – Aleea Daliei, care va trebui fie menținută, fie realizată o alternativă de tranzitare a spațiului (Figura 21).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



CONSTRĂNGERI

Distanța de aproximativ 40 de metri între zona reglementată și Colegiul Național de Arte „Regina Maria”.

Artera de circulație publică Alëea Daliei.

Distanța de aproximativ 9 de metri între zona reglementată și Biserica „Sfânta Treime”.

Conducta de termoficare existentă în sudul zonei reglementate.

Necesitate de retragere față de construcțiile de locuințe colective de 6 metri.

Figura 21: Constrângeri caracteristice zonei reglementate. Sursă: autori.

2.6 Echipare edilitară

Au fost solicitate informații din partea furnizorilor locali de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, termoficare și telecomunicații. Conform avizelor primite, zona este deservită de toate tipurile de rețele tehnico-edilitare.

Alimentarea cu apă și racordarea la canalizare:

Conform avizului nr. 667/55956 din 14.06.2023, emis de Regia Autonomă de Apă (RAJA S.A.), „pe amplasamentul studiat există colectoarele pluviale Dn. 300mm AZB, precum și cămine de vizitare și guri de ploaie”. Pe planurile anexate avizului au fost trasate orientativ traseele conductelor din zonă. Pentru poziționarea exactă și evitarea avarierii lor, se solicită executarea unor sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A. – Divizia de Apă Canal Constanța. „În cazul în care se vor descoperi și alte conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare”, care va trebui semnat de reprezentanții Diviziei de Apă Canal Constanța și de către beneficiar, iar costurile proiectului și ale lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament, vor fi suportate de beneficiar.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



„Conform Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare <<Apă-Canal Constanța>> și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA S.A., **culoarele de teren de 3 m stânga-dreapta de la axul colectoarelor pluviale, ce reprezintă zona de protecție și de siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive.** În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele)”.

„În zona amplasamentului există conducta de distribuție apă Dn. 150mm OL, colectoarele menajere Dn. 250mm AZB, colectoarele pluviale Dn. 300mm AZB, bransamente de apă, racorduri menajere, cămine de vizitare, cămine de vane, guri de ploaie.

Presiunea apei în zonă este de 1,8 atm.”

Căminele de vizitare, gurile de ploaie existente, vor fi ridicate la noua cotă a tramei stradale.

Alimentarea cu gaze naturale:

Prin avizul nr. 31030/318.750.597 din 24.05.2023, emis de Distrigaz Sud Rețele, au fost listate mențiuni/condiționări cu privire la documentația P.U.Z., redată în continuare.

„Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în **regim de medie presiune**, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minimum 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp, din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE, aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora, se vor



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 „Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații” . Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 <<Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații>>.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți , stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Alimentarea cu energie electrică:

Conform **avizului nr. 1755742 din 24.05.2023**, există instalații de furnizare a energiei electrice deținute de **E-Distribuție Dobrogea** în zona reglementată. „Conform Legii Energiei 123/2012, E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. beneficiază de drept de uz și servitute pentru instalațiile existente pe proprietatea solicitantului care își va da acordul pentru executarea lucrărilor de reparație în caz de incidente pe instalațiile existente”. În elaborarea PUZ-ului, se va respecta zona de protecție față de instalațiile electrice existente, „astfel încât acestea să rămână amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinație de edificare construcții. Dacă sunt necesare alte reglementări urbanistice, în urma cărora se va afecta zona de protecție și siguranță, acestea se vor executa în baza unui studiu de coexistență întocmit de E-Distribuție Dobrogea S.A., la solicitarea și pe cheltuiuala celui care generează schimbarea”.

Racordarea la rețeaua de termoficare:

Prin **avizul nr. 7144 din 19.05.2023**, emis de **Societatea Termoficare Constanța S.R.L.**, există rețele termice în zona reglementată. Avizul listează o serie de condiționări, listate în continuare.

Înainte cu 48 de ore de începerea lucrărilor va fi notificată Societatea Termoficare Constanța S.R.L., pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație, pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.

La proiectarea construcțiilor se va respecta Normativul NP-058-02 cu privire la respectarea distanțelor față de canalul termic.

Pentru evitarea situațiilor neprevăzute, se vor executa sondaje.

În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care Societatea



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Termoficare Constanța S.R.L. nu a avut cunoștință la emiterea avizului, va fi anunțat Biroul Tehnic-Investiții al societății.

În cazul terierării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, acestea vor fi puse în starea lor anterioară sub supravegherea reprezentanților societății Termoficare Constanța S.R.L.

Racordarea la sistemul de telefonizare:

Conform **avizului nr. 317 din 17.05.2023, emis de Orange Romania Communications**, „pentru orice extindere de rețele edilitare (drumuri de acces, rețele alimentare cu apă, rețele electrice, rețele gaz metan, etc.) precum și pentru construcții de orice fel, se va solicita în prealabil avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. CONSTANTA, conform legislației în vigoare”.

Conform **avizului nr. 1622 din 24.05.2023, emis de RCS&RDS S.A.**, în zona de studiu există rețea de telecomunicații aflată în proprietatea RCS&RDS S.A. În cadrul avizului este listată o serie de condiționări, prezentate în continuare.

„Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS&RDS S.A. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor existente. Pagubele provocate instalațiilor de fibră optică vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea avizului. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice de muncă.

Pentru orice alte rețele tehnico-edilitare aferente obiectivului, proiectate a fi realizate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va solicita avizul RCS&RDS S.A., în temeiul unei noi documentații tehnice de specialitate”.

La începerea lucrărilor, se va fi înștiințată RCS&RDS S.A. (Punct de lucru Constanța) în vederea asigurării asistenței tehnice, pentru menținerea condițiilor specificate în aviz. În acest sens, în prealabil va fi pus la dispoziția RCS&RDS S.A. graficul de lucrări ce urmează a se efectua.

2.7 Probleme de mediu

În zona reglementată 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 unor artere de circulație carosabilă de categoriile I (bulevardul Alexandru Lăpușeanu) și a II-a (strada Baba Novac) determină poluarea cu noxe, cu praf și fonică generate de traficul din proximitate.

2.8 Opțiuni ale populației

Procedura de consultare și informare a publicului a fost 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*”.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



În cadrul **etapei pregătitoare**, a fost postat anunțul de intenție privind elaborarea planului urbanistic zonal pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța, pentru o perioadă de 5 zile, respectiv în intervalul 14.11.2022 – 18.11.2022.

Anunțul privind **etapa de elaborare a propunerilor** a fost postat de pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța în data de 02.08.2023, la secțiunea „Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism”, poziția 920, pentru o perioadă de 25 de zile, respectiv în intervalul 02.08.2023 – 27.08.2023), însoțit de regulamentul local de urbanism, memoriul justificativ, planșa cu reglementările urbanistive propuse și alte materiale explicative scrise și desenate.

Dezbaterea publică a fost organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța din bd. Tomis, nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu, în data de 25.08.2023, în intervalul orar 10:00-11:00, conform anunțului din data de 02.08.2023. La dezbaterea publică au participat 21 de persoane: 16 cetățeni locuitori în zona de studiu, 2 reprezentanți din partea laboratorului documentației P.U.Z., 2 reprezentanți din partea primăriei și 1 reprezentant mass-media.

Atât în cadrul etapei pregătitoare, cât și în etapa de elaborare a propunerilor, pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate **câte 3 panouri informative**. Cele amplasate la începutul etapei pregătitoare au anunțat intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și au redat informații despre perioada consultării. Celelalte 3 panouri, montate pentru etapa de consultare a publicului, au redat informații referitoare la planșa de reglementări urbanistice, informații despre perioada consultării, data, ora și locul dezbaterii publice, modul în care pot fi consultate documentele, precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/sugestiilor formulate de public.

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului, **au fost primite sesizări de la persoane interesate, care vizează reglementările propuse**. Elaboratorul a transmis răspunsuri punctuale pentru fiecare sesizare privind rezolvarea, intenția de rezolvare, observațiile sau rezervele referitoare la subiectele listate/motivate în cadrul sesizărilor primite.

Prin sesizările transmise, proprietarii din blocurile situate în zona reglementată sau în proximitatea acesteia și-au exprimat nemulțumirea referitoare la distanța mică dintre fațadele blocurilor din estul terenului reglementat și fațada construcției parcarii, din cauza poluării fonice și cu noxe generate de autoturisme. S-a semnalat afectarea negativă a aspectului zonei, prin amplasarea unei construcții destinate parcarii, în fața bisericii și lângă parc. De asemenea, petenții au semnalat împiedicarea pătrunderii luminii naturale, mai ales la nivelurile inferioare ale blocurilor.

Din aceste motive, s-a considerat oportună **interzicerea realizării construcțiilor supraterane destinate parcarilor**. Așadar, prin documentația P.U.Z. este **permisă menținerea (cu reconfigurarea) locurilor de parcare de la sol și realizarea de niveluri subterane destinate parcarii**. De asemenea, se permite realizarea de construcții supraterane prin care se asigură accesul pietonal către nivelul/nivelurile subterane. De asemenea, va fi **interzisă amenajarea de accesuri carosabile la o distanță mai mică de 20 de metri de fațadele construcțiilor de locuințe colective**.

Petenții au solicitat, de asemenea, alegerea variantei cu cel mai mare număr de locuri de parcare, având în vedere desființarea recentă a locurilor de parcare de pe BD. Al. Lăpușneanu (aflat în



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



proximitatea de est a zonei reglementate).

Din acest considerent, **numărul de niveluri subterane nu se va norma**, urmând a fi stabilit la fazele următoare de proiectare, în funcție de condiționările geotehnice, economice și financiare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost realizată pe zona reglementată prin P.U.Z. în suprafață totală de 35157 mp. Terenul inițiator P.U.Z. este caracterizat de o diferență de nivel de aproximativ 3,75 metri, cu descendență de la sud-est la nord-vest. A fost obținut Procesul Verbal de Recepție din partea O.C.P.I. cu nr. de înregistrare 4557/2022.

Studiul geotehnic

Au fost realizate două foraje tehnice – unul în partea de sud și unul în partea de nord a terenului inițiator P.U.Z. Din analiza profilului litologic, s-a constatat faptul că din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se încadrează în zona cu pământuri loessoide (PSU) care se tasează suplimentar la umezirea suplimentară a terenului sub acțiunea încărcărilor repartizate din fundații sau alte încărcări exterioare.

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

Studiul de circulații

Având în vedere investiția propusă, este necesară stabilirea reglementărilor caracteristice zonei, în special din punctul de vedere al circulațiilor.

Conform Serviciului Planificare Urbană și Mediu din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu a Primăriei Municipiului Constanța, în zona analizată descrisă anterior se află 643 de unități locative (dintre care 191 sunt incluse în zona reglementată). Luând în considerare HCL nr. 123/2021, pentru fiecare unitate locativă este necesar un loc de parcare. Așadar, în zona studiată sunt necesare 643 locuri de parcare rezidențiale.

Stabilirea numărului necesar de locuri de parcare pentru agenții economici din zonă s-a realizat conform Regulamentului General de Urbanism:

- Cultură:

- o pentru casele de cultură – necesar un loc de parcare pentru 10-20 locuri în sală => pentru 874 de locuri în sală existente la Casa de Cultură a Sindicatelor și luând în considerare o potențială activitate constantă a sa, rezultă un număr de **88 de locuri de parcare necesare**



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Culte:
 - o pentru construcțiile de cult – se stabilește în funcție de obiectiv – **necesar minimum 5 locuri de parcare**

 - Comerț/ servicii:
 - o pentru construcțiile comerciale – un loc de parcare la 200 pmp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - o pentru restaurante – câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă – necesare 10 locuri de parcare
 - o pentru construcții financiar-bancare – câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți
- ⇒ **aproximativ 30 de locuri de parcare necesare.**

Pentru agenții economici din zonă rezultă un număr de aproximativ 123 de locuri de parcare necesare.

Însumând cele două valori obținute pentru locurile de parcare necesare – 643 de locuri de parcare rezidențiale și 123 de locuri de parcare necesare pentru agenții economici din zonă, rezultă un număr total de 766 de locuri de parcare necesare.

Dintre cele 643 de locuri de parcare rezidențiale necesare, în prezent există în zona studiată 307 locuri de parcare, dintre care 158 pe terenul reglementat prin PUZ.

În zonă nu există locuri de parcare asigurate pentru agenții economici.

Așadar, este necesară suplimentarea cu 337 locuri de parcare rezidențiale și amenajarea a 123 de locuri de parcare destinate agenților economici – a unui total de 460 de locuri de parcare.

Studiul de însorire

Studiul de însorire a luat în considerare scenariul cel mai defavorabil din punctul de vedere al regimului de înălțime (P+1E) și al suprafeței construite la sol (s-a luat în calcul ipoteza în care se vor devia conductele de termoficare suprapuse cu terenul inițiator P.U.Z.).

Pentru data de 21 decembrie a fost evidențiată, atât în plan, cât și în ilustrare volumetrică 3D (perspective din sud-est și din nord-est, din 30 în 30 de minute, de la răsărit (cca. 08:00) până la apus (cca. 16:00), proiecția umbrelor construcției propuse, pentru stabilirea zonelor conflictuale din punctul de vedere al însoririi. Suprapunând umbrele rezultate pentru această dată, s-a observat că umbrele generate de construcția propusă **nu generează zone umbrite de-a lungul întregii zile pe fațadele construcțiilor de locuințe colective.** Deși construcția parcării propuse nu generează zone umbrite de-a lungul întregii zile pe fațadele locuințelor colective din proximitate, din simularea 3D se observă că **există o zonă umbrită în permanență pe fațada blocului de la nr. 5, scara A.** Această zonă este umbrită atât de construcția de locuințe colective din proximitate (blocul de la nr. 28, scara C), cât și de construcția parcării propuse. Din modul de succesiune a umbrelor generate de cele două construcții rezultă o porțiune din fațadă care este umbrită în permanență.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Pentru eliminarea zonei identificată a fi umbră în permanență, **se recomandă retragerea construcției propuse, astfel încât fațada în cauză să beneficieze cel puțin 1,5 ore/ zi de lumină naturală**, conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*. Pentru identificarea distanței pe care este necesară retragerea fațadei construcției propuse care generează umbre purtate de construcția de locuințe colective, a fost realizată o serie de simulări pentru care a fost reanalizată succesiunea de umbre generate. Astfel, s-a constatat că **este necesară retragerea clădirii propuse cu aproximativ 5 metri de la limita trotuarului**. Astfel, porțiunea fațadei care era umbră inițial în permanență, va putea beneficia de lumină pe durata a cel puțin 1,5 ore pe zi în data de 21 decembrie.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023, terenul inițiator P.U.Z. se încadrează integral în U.T.R. 3c. Terenul inițiator P.U.Z. și celelalte terenuri destinate circulațiilor din zona reglementată, nu sunt încadrate în nicio zonă funcțională.

Cu excepția terenurilor destinate circulațiilor, zona reglementată prin P.U.Z. se încadrează integral în U.T.R. 3c, în următoarele zone funcționale: ZRL4 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3-P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi și ZRF - Zona activităților legate de culte.

Pentru aceste zone/subzone funcționale sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici:

- Subzona funcțională ZRL 4:
 - POT max = 30%
 - CUT max = 1,5
 - Rh max = P+4
 - H max = 15m

- Subzona funcțională ZRE 2:
 - POT max = cf. normelor în vigoare, max. 85%
 - CUT max = cf. normelor în vigoare, max. 3,0
 - Rh max = cf. funcțiune specifică/P.U.Z.
 - H max = cf. funcțiune specifică/P.U.Z.

- Zona funcțională ZRF:
 - POT max = cf. caracteristici specifice cultului
 - CUT max = cf. caracteristici specifice cultului
 - H max - nu se normează



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin propunerea P.U.Z. se încurajează în mod indirect valorificarea spațiilor verzi existente în proximitate. Având în vedere faptul că în prezent, din cauza numărului insuficient de locuri de parcare, se practică staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau pe căile de circulație adiacente, prin suplimentarea locurilor de parcare, unul dintre beneficiile investiției ar fi contracararea acestei practici.

3.4 Modernizarea circulației

Locurile de parcare existente în zona reglementată sunt subdimensionate, având dimensiunile de 4,5 metri x 2,5 metri. Se propune redimensionarea lor conform *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*, la 5 metri x 2,5 metri. Totodată, se propune creșterea gabaritului aleii Daliei de la 6,2 metri la 7 metri și instituirea de sensuri unice pe arterele laterale aleii Daliei, dacă se consideră necesar, în funcție de varianta de mobilare urbanistică pentru care se va opta. Parcarea propusă va fi la sol și subterană, cu un acces carosabil în subsol (varianta 1) sau cu două căi de acces carosabil în subsol (varianta 2).

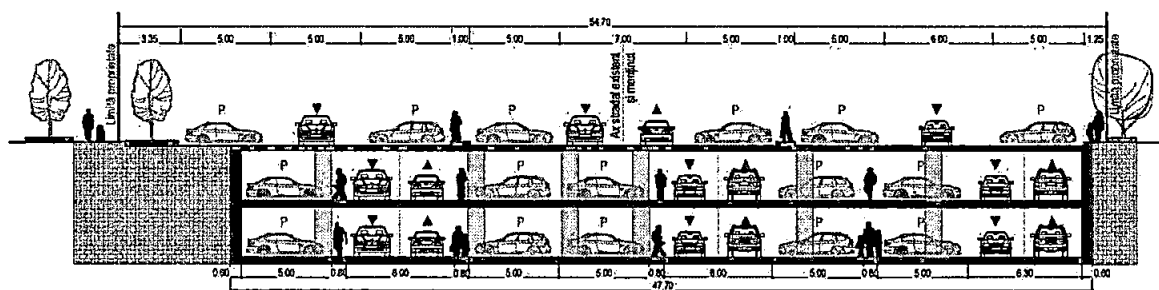


Figura 22 - Profilul stradal propus Aleea Daliei – varianta 1

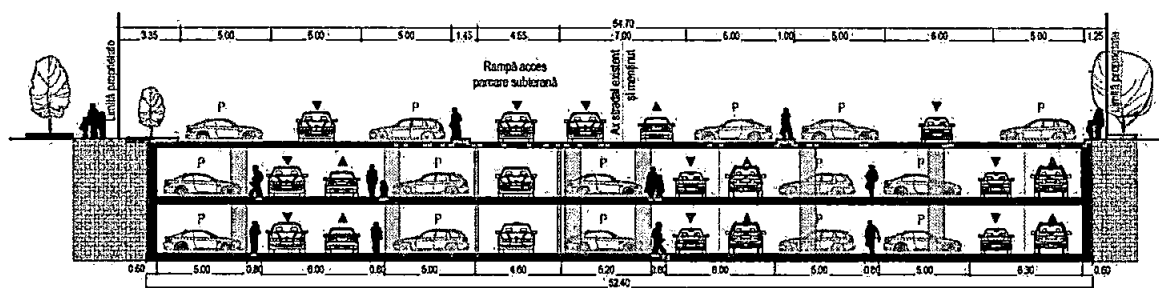


Figura 23 - Profilul stradal propus Aleea Daliei – varianta 2

Pentru profilul aleii Daliei din imediata vecinătate de nord a zonei reglementate, se propune supralărgirea suprafeței carosabile la o lățime de 7 metri către vest, fiind redusă, astfel, lățimea trotuarului cu aproximativ 30 de cm.

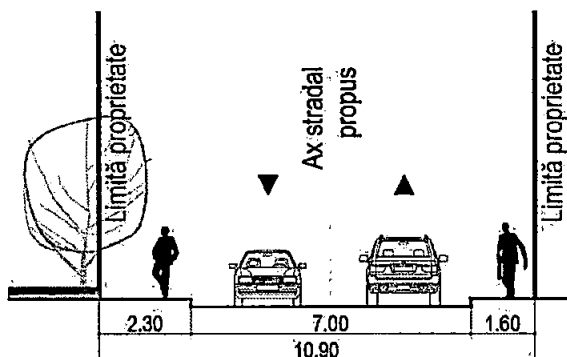


Figura 24 - Profilul stradal propus Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată - nord)

Pentru profilul aleii Daliei din imediata vecinătate de sud a zonei reglementate se propune menținerea profilului existent.

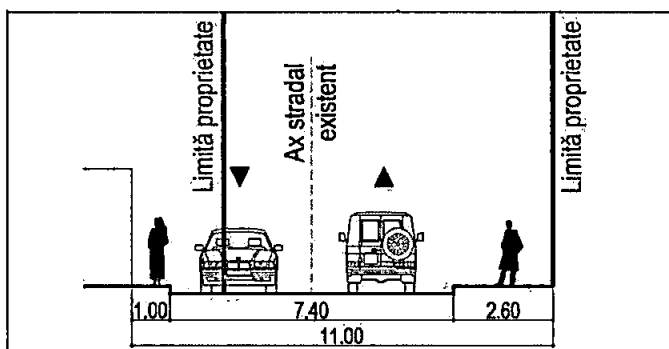


Figura 25 - Profilul stradal existent și menținut Aleea Daliei (zonă de acces în zona reglementată prin sud)

Se propune supralărgirea străzii fără nume din nordul zonei reglementate și instituirea de sens dublu pe întreaga lungime a sa, astfel încât pe această stradă să poată fi realizată legătura dinspre parcare propusă către bulevardul Al. Lăpușneanu. Traseul propus al străzii se suprapune parțial cu terenul Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – pe o suprafață de aproximativ 15 mp, ceea ce ar presupune realizarea unor modificări ale limitelor cadastrale și refacerea împrejurii colegiului (Figura 26, Figura 27, Figura 28).

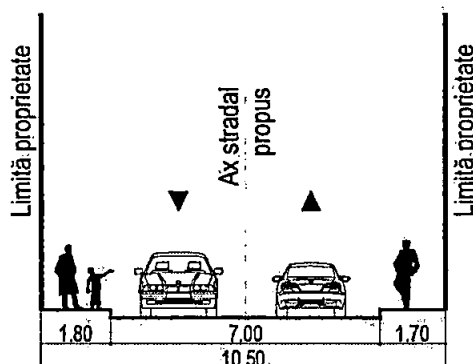


Figura 26 - Profilul stradal propus stradă fără nume (în nordul zonei reglementate)

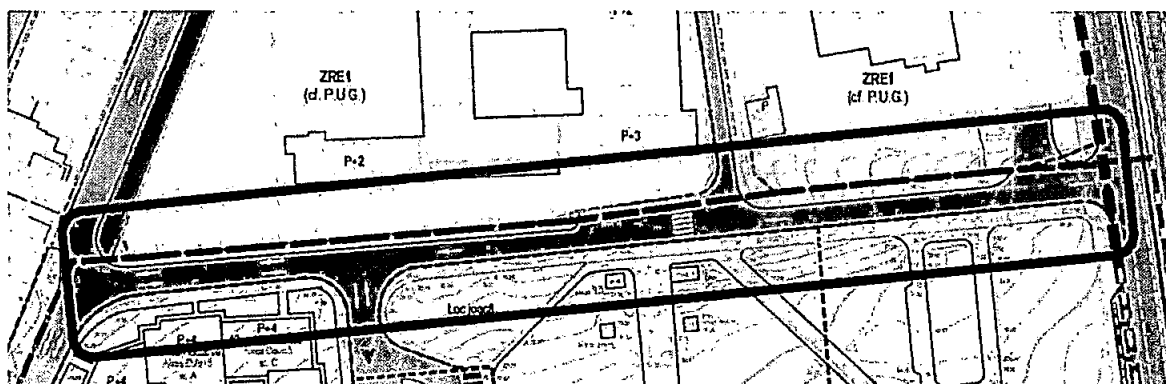


Figura 27 - Morfologia actuală a străzii fără nume din nordul zonei reglementate – vedere plan

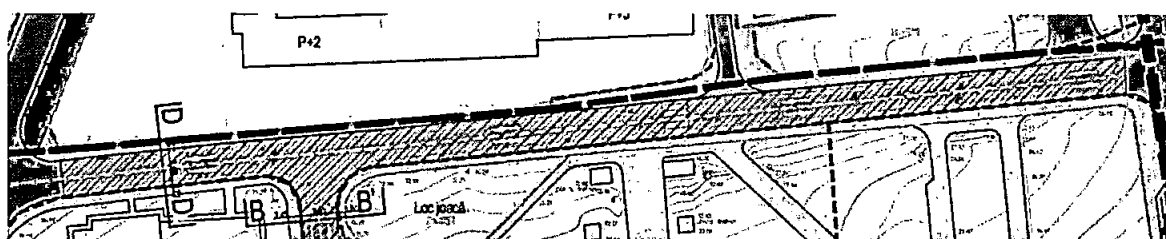


Figura 28 - Morfologia propusă a străzii fără nume din nordul zonei reglementate – vedere plan. Sursa: autor.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul inițiator P.U.Z. va fi încadrat în zona funcțională ZRT - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT1m – Circulații rutiere și amenajări aferente.

Indicatorii urbanistici propuși pentru această sub-subzonă funcțională sunt:

- POT max = 10%
- CUT max = 0,1
- Rh max = P
- H max = 3 m

BILANȚ TERITORIAL – TEREN ÎNIȚIATOR P.U.Z.				
Zonă funcțională/ indicatori urbanistici	Situație existentă		Propunere	
	mp	%	mp	%
UTR 3c (zonă funcțională neatribuită)	4643	100%	-	-
ZRT 1m - Circulații rutiere și amenajări aferente (UTR 3c)	-	-	4643	100%
POT	-	0%	-	-
	ZRT 1m	-	-	10%
CUT	-	0%	-	-
	ZRT 1m	-	-	0,1
Rh	-	-	-	-
	ZRT 1m	-	-	P*
H	-	-	-	-
	ZRT 1m	-	-	3 m
Suprafață ocupată de construcții (la sol)	0	0,00%	464,3	max. 10%
Suprafață ocupată de spații verzi	631	13,59%	232,15	min. 5%
Suprafață circulații (inclusiv locuri de parcare)	4012	86,41%	3946,55	85,00%
TOTAL	4643	100,00%	4643	100,00%

*numărul de niveluri subterane nu este normat

Asemănător terenului inițiator P.U.Z., toate terenurile destinate circulațiilor și amenajărilor aferente circulațiilor vor fi încadrate în sub-subzona funcțională ZRT 1m.

În partea de vest a zonei reglementate se propune subzona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În partea de est a zonei reglementate, se propune actualizarea reglementărilor urbanistice conform situației actuale din teren, astfel: pe suprafața parcului „Regina Maria” se propune sub-subzona funcțională ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, cu excepția terenului identificat prin N.C. 233483 pe care în prezent se află edificiile de cult și pe care se propune zona funcțională ZRF m – Zona activităților legate de culte.

Pentru aceste zone/subzone/sub-subzone se prevăd următorii indicatori urbanistici:

- Subzona funcțională ZRL 4m:
 - POT max = 30%
 - CUT max = 1,5
 - Rh max = P+4
 - H max = 15m



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– Subzona funcțională ZRV 1am:

- POT max = 10%
- CUT max = 0,1
- Rh max = P
- H max = 3m

– Zona funcțională ZRFm:

- POT max = 30%
- CUT max = 0,3

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru terenul inițiator P.U.Z., se va asigura racordarea din sistemul public pentru toate tipurile de rețele necesare unei construcții subterane destinate parcării de autoturisme. Modul de racordare este detaliat în planșele U06.1. Plan coordonare rețele tehnico-edilitare – Alimentarea cu apă și racordarea la sistemul de canalizare și U06.2. Plan coordonare rețele tehnico-edilitare – Energie electrică, gaze naturale, energie termică, telecomunicații. Pentru acest tip de construcție s-a considerat necesară racordarea la alimentarea cu apă, la sistemul de evacuare a apelor plubiale, la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de telecomunicații.

3.7 Protecția mediului

Conform **Deciziei Etapei de Încadrare nr. 87 din 20.12.2023**, emisă de **Agenția pentru Protecția Mediului Constanța**, documentația nu a necesitat evaluare de mediu. Obligațiile listate în cadrul deciziei sunt prezentate în continuare:

- Conform art. 26 din HG 1076/2004, se va supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări.

3.8 Obiective de utilitate publică

Considerând locurile de parcare ca fiind un obiectiv de utilitate publică, se justifică nevoia realizării unei parcări și a suplimentării locurilor de parcare, așa cum a reieșit în urma realizării studiului de circulații.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
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 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Zona reglementată este situată într-o regiune privilegiată la nivelul municipiului Constanța, din punctul de vedere al accesibilității și al gradului de deservire a funcțiunilor adiacente zonelor de locuit.

Terenul inițiator P.U.Z. este ocupat în prezent de o parcare adiacentă locuințelor colective, cu un număr total de 158 de locuri de parcare. Parcarea este accesibilă din nord, prin Aleea Daliei, care face legătura cu strada fără nume – stradă cu un gabarit de 10,5 m (2m trotuar, 5,8m carosabil, 2,7m trotuar).

Bulevardul Alexandru Lăpușeanu – arteră de categoria I, cu importanță la nivel municipal, este tangentă la limita estică a zonei reglementate și realizează legătura către nord cu cartierul Tomis III și ulterior cu orașul Ovidiu, iar în sud cu zona comercială și cu localitatea Agigea.

Din punct de vedere funcțional, în zona reglementată au fost identificate următoarele: zone destinate circulațiilor (carosabile, pietonale, spații destinate staționării autovehiculelor), locuințe colective, spații verzi adiacente locuințelor colective, spații verzi pentru loisir (Parcul „Regina Maria”), spații verzi adiacente circulațiilor, un edificiu de cult (Biserica „Sfânta Treime”) și spații destinate gospodăriei comunale (de tip uzină). De asemenea, în interiorul zonei reglementate se află un teren viran, ocupat cu vegetație ruderală, pe care se află construcția nefinalizată a Catedralei Noi – construcție neutilizată în prezent.

Zona reglementată este traversată de rețele de termoficare, conform avizului nr. 7144/19.05.2023, eliberat de Termoficare Constanța S.R.L. De asemenea, conform punctului de vedere emis de societatea Termoficare Constanța S.R.L. referitor la devierea rețelilor suprapuse cu terenul inițiator P.U.Z., „pentru realizarea acestei construcții, conductele preizolate de termoficare trebuie integrate, pozate aerian, în parcare, astfel încât accesul pentru diferite intervenții (reparații, mentenanță etc.) la acestea să NU fie îngăduit sub nicio formă, respectându-se prevederile normativelor în vigoare pentru proiectare, execuție și exploatare rețele termice cu conducte preizolate”.

Terenul inițiator P.U.Z., identificat prin N.C. 225622 se află în **proprietatea privată a municipiului Constanța**, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 288 din 2021.

În zona reglementată și în proximitatea sa, există **un număr insuficient de locuri de parcare** (atât rezidențiale, cât și alocate agenților economici). Conform datelor obținute de la Serviciile „Planificare Urbană și Mediu”, „Parcări” și „Confort Urban”, în zona analizată există **643 de unități locative și doar 307 locuri de parcare rezidențiale**, ținând cont de faptul că pentru fiecare apartament este necesară alocarea unui loc de parcare, conform H.C.L. nr. 123/2021.

Prin P.U.Z. se propune realizarea unei parcări la sol și subterană. Investiția propusă va respecta normativele în vigoare. Este necesară inclusiv redimensionarea locurilor de parcare existente, la minimum 2,5 metri x 5 metri pentru fiecare loc de parcare, astfel încât să respecte prevederile menționate în *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, din 01.02.2023*.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
JI/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



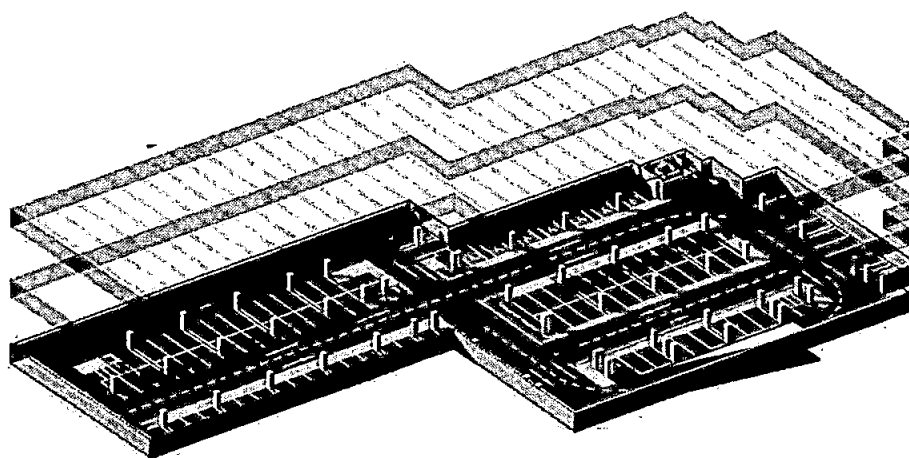
Pentru profilul aleii Daliei din imediata vecinătate de nord a terenului inițiator P.U.Z., se propune supralărgirea suprafeței carosabile la o lățime de 7 metri către vest, fiind redusă, astfel, lățimea trotuarului cu aproximativ 30 de cm.

Se propune supralărgirea străzii fără nume din nordul zonei reglementate și instituirea de sens dublu pe întreaga lungime a sa, astfel încât pe această stradă să poată fi realizată legătura dinspre parcare propusă către bulevardul Al. Lăpușneanu. Traseul propus al străzii se suprapune parțial cu terenul Colegiului Național de Arte „Regina Maria” – pe o suprafață de aproximativ 15 mp, ceea ce ar presupune realizarea unor modificări ale limitelor cadastrale și refacerea împrejuririi colegiului.

În urma sesizărilor primite în cadrul procesului de consultare a populației, s-a considerat necesară interzicerea nivelurilor supratereane destinate parcării și interzicerea amenajării accesurilor carosabile în subsol la o distanță mai mică de 20 de metri de fațadele construcțiilor de locuire colectivă.

întocmit,
urb. Atena Ioana GÂRJOABĂ





Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Constanța
Amplasament: Aleea Daliei, Municipiul Constanța
Proiectant general: Total Business Land S.R.L.
Faza: Plan Urbanistic Zonal
Șef de proiect: urb. Atena-Ioana GĂRJOABĂ

aprilie 2024



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Cuprins

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.....	5
1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.....	6
1.4. Derogări de la prevederile regulamentului	7
1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism.....	7
1.6. Condiții de aplicare	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	9
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici	11
2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi	11
CAPITOLUL III – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
Zona funcțională ZRT – Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente	13
Zona funcțională ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale	16
Zona funcțională ZRV1a – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice.....	21
Zona funcțională ZRF – Zona activităților legate de culte	24



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare P.U.Z. parcare supraetajată – Casa de Cultură” Aleea Daliei, municipiul Constanța, județul Constanța

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- 1.1.2. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.
- 1.1.3. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- 1.1.5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.
- 1.1.6. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, teritoriului situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea Casei de Cultură, în suprafață de aproximativ 3,5 ha (35157 mp), delimitată în planșa U03. Plan de reglementări urbanistice, cu următoarele vecinătăți: la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”, la est – bulevardul Alexandru Lăpușneanu, la sud – Parcul „Regina Maria”, clădiri de locuințe colective, la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate. Terenul inițiator P.U.Z. este identificat prin numărul cadastral 255622 și are o suprafață de 4643 mp.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1.1.7. Zona reglementată va fi încadrată în următoarele zone/subzone/sub-subzone funcționale:
Zona funcțională ZRT - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona **ZRT1m** – Circulații rutiere și amenajări aferente, Zona funcțională **ZRL 4m** – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, Zona funcțională **ZRV1am** – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice și Zona funcțională **ZRFm** – Zona activităților legate de culte.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *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. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *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.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- *Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 141/2011;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 46/2012;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 33/2015;*
- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 207/2020;*
- *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;*
- *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Constanța;*
- *Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice din municipiul Constanța;*
- *Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*
- *O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;*
- *H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent „Planului Urbanistic Zonal parcare supraetajată – Casa de Cultură”, municipiul Constanța, județul Constanța se aplică teritoriului situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea Casei de Cultură, în suprafață de aproximativ 3,5 ha (35157 mp), delimitată în planșa U03. Plan de reglementări urbanistice, cu următoarele vecinătăți:

- la nord – Colegiul Național de Arte „Regina Maria”, Universitatea „Andrei Șaguna”,
- la est – bulevardul Alexandru Lăpușeanu,
- la sud – Parcul „Regina Maria”, clădiri de locuințe colective,
- la vest – clădiri de locuințe colective, terenurile identificate prin N.C. 226219, 225129 și alte terenuri neintabulate.

Terenul inițiator P.U.Z., identificat prin numărul cadastral 255622, are o suprafață de 4643 mp, este localizat în intravilanul municipiului Constanța și are următoarele vecinătăți:

- la nord – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la est – Parcul „Regina Maria” și Biserica „Sfânta Treime”;
- la sud – Aleea Daliei și parcul „Regina Maria”;
- la vest – construcții ale locuințelor colective, spațiile verzi și căile de circulație pietonală adiacente.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Nu este cazul.

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023 și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.6. Condiții de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în zona de studiu P.U.Z. Odată cu aprobarea P.U.Z. prin Hotărâre a Consiliului Local, R.L.U. aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului care a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z.:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/străzi, pentru acestea aplicându-se profiluri transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora;*
- *Intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor care intră în proprietate publică (dacă este cazul).*

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Terenul inițiator P.U.Z. este situat în intravilan și este proprietate privată a municipiului Constanța, conform H.C.L. nr. 288/2021. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023, atât terenul inițiator P.U.Z., cât și celelalte terenuri destinate circulațiilor (carosabilă și pietonală) se încadrează integral în U.T.R. 3c, însă nu sunt incluse în nicio zonă funcțională.

Cu excepția terenurilor pe care nu sunt reglementate zone funcționale, zona reglementată cuprinde terenuri incluse în următoarele UTR-uri:

- în vest, în zona construcțiilor de locuințe colective – subzona funcțională **ZRL 4 – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- în partea de est, suprapus cu teritoriul actual al parcului „Regina Maria”:
 - o Subzona funcțională **ZRE 2 – Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi;**
 - o Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte.**

Prin documentația P.U.Z. se propun noi zone funcționale, astfel:

- În vest, se propune subzona funcțională **ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- În zonele destinate circulațiilor se propune subzona funcțională **ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente.**
- În partea de est, suprapus parcului „Regina Maria” se propun următoarele zone funcționale:
 - o Zona funcțională **ZRV1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice;**
 - o Zona funcțională **ZRFm – Zona activităților legate de culte.**

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punctul de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare necesare funcțiunii respective.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract, cu o societate de salubritate.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1923 din 26.08.2022, **zona reglementată se află în situl arheologic „Necropola orașului antic Tomis”, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-**



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



A-02555, nr. crt. 15. Prin avizul nr. 779/U din 16.08.2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se menționează **obligativitatea de solicitare a avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța prin Certificatul de Urbanism în faza DTAC**. „Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentațiile în faza SF/DALI, DTAC, DTAD cu amplasament pe teritoriul studiat prin P.U.Z., când se vor pune condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic. Lucrările de construire vor fi precedate de cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului”.

De asemenea, luând în considerare suprapunerea cu situl arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice, **se va respecta legislația pentru protejarea monumentelor istorice: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic**.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legea în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

b) Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament

Pe terenul inițiator P.U.Z., așezarea noii/noilor clădiri se va face la o distanță de minimum 3 metri de limitele estice ale terenului, conform planșei de reglementări urbanistice. Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor.

Amplasarea față de aliniament pentru fiecare zonă funcțională, se va face conform prevederilor cuprinse în *Capitolul III – Prescripții speciale pe zone, subzone și unități teritoriale de referință*.

d) Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform planului de reglementări urbanistice;
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel, să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto etc).
- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Pe terenul inițiator P.U.Z., accesul carosabil se va realiza prin partea de nord și prin partea de sud, conform planșei de reglementări urbanistice, terenul reglementat fiind traversat de aleea Daliei. Accesul pietonal se va realiza prin estul și prin vestul terenului inițiator P.U.Z. Pe partea vestică, zona reglementată este tangentă la o cale de circulație pietonală, iar pe partea estică va fi menținută calea de circulație existentă.

Asigurarea accesurilor obligatorii se va realiza conform prevederilor cuprinse în *Capitolul III – Prescripții speciale pe zone, subzone și unități teritoriale de referință*.

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii și normativelor în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcările și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate. Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și comerciale/ industriale.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”. Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii

Se recomandă, pentru îmbunătățirea microclimatului, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Conform **Deciziei Etapei de Încadrare nr. 87 din 20.12.2023, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța**, documentația nu a necesitat evaluare de mediu. Obligațiile listate în cadrul deciziei sunt prezentate în continuare:

- Conform art. 26 din HG 1076/2004, se va supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări.

CAPITOLUL III – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune menținerea Unității Teritoriale de Referință în care este inclusă zpnă reglementată prin P.U.Z., respectiv UTR 3c, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 77/2011, H.C.L. nr. 81/2013, H.C.L. nr. 429/2018 și H.C.L. nr. 405/2023.

Pe terenul inițiator P.U.Z. și pe toate celelalte terenuri care în prezent sunt destinate circulației carosabile și amenajărilor aferente, se propune zona funcțională ZRT1m - Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente.

În partea de vest a zonei reglementate se propune subzona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

În partea de est a zonei reglementate, se propune actualizarea reglementărilor urbanistice conform situației actuale din teren, astfel: pe suprafața parcului „Regina Maria” se propune sub-subzona funcțională ZRV 1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, cu excepția terenului identificat prin N.C. 233483 pe care în prezent se află edificiile de cult și pe care se propune zona funcțională ZRF m – Zona activităților legate de culte.

Localizarea spațială a subzonelor/sub-subzonelor funcționale propune prin P.U.Z. este redată în Figura 1.

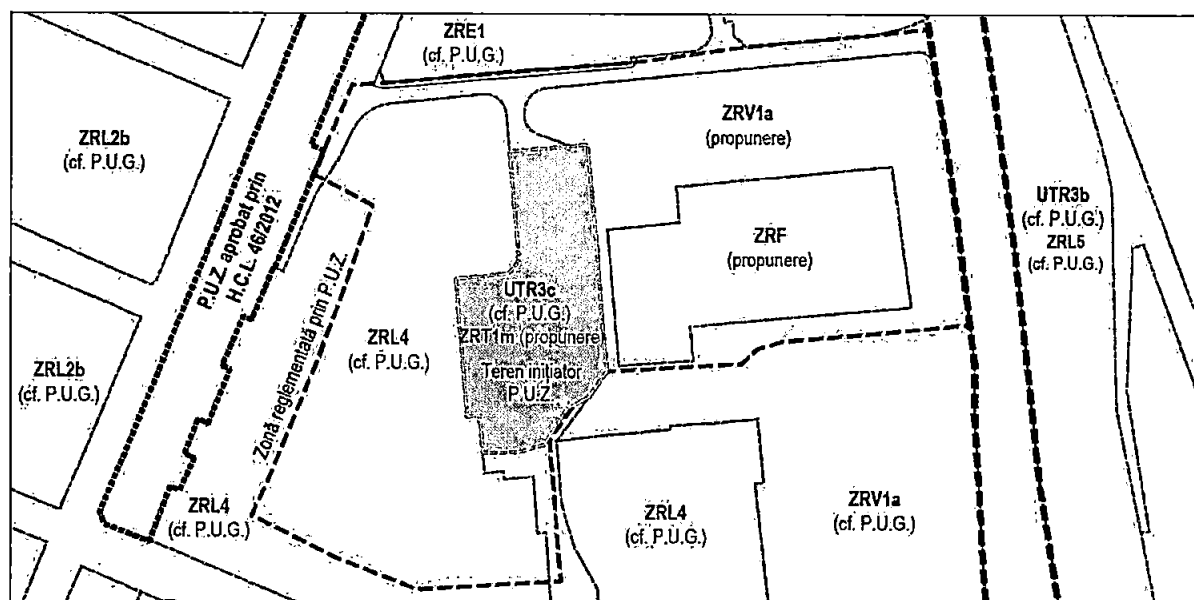


Figura 1: Zona reglementată prin P.U.Z.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Zona funcțională ZRT – Zona transporturilor, subzona funcțională ZRT 1 – Subzona transporturilor rutiere, sub-subzona funcțională ZRT 1m – Circulații rutiere și amenajări aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sub-subzona funcțională ZRT 1m este caracterizată de prezența circulațiilor rutiere și amenajărilor aferente. Se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parcaje publice la sol și subterane;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- spații destinate circulației pietonale, mobilier urban, corpuri de iluminat stradal;
- spații verzi;
- piste pentru biciclete;
- semnalizări prin panouri și luminoase, conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuri de joacă pentru copii, spații pentru loisir, cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul Articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA a II-a: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața de teren alocată sub-subzonei funcționale ZRT 1m este de 8507 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Luând în considerare că terenurile pe care se propune sub-subzona funcțională ZRT1m sunt tangente pe toate laturile la terenuri aparținând domeniului public, toate laturile vor fi tratate ca aliniamente.
- Pentru terenul identificat prin numărul cadastral 255622, se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de latura estică se va menține o retragere de minimum 3 metri;
 - Cu excepția retragerii față de limita estică a terenului, se permite alinierea la aliniament a construcțiilor;
 - Delimitarea suprafeței maxime edificabile este reprezentată în planșa de reglementări



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



urbanistice a P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii (inclusiv în cazul dezmembrării terenului inițiator PUZ, identificat prin numărul cadastral 255622).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Față de zona rezervată pentru menținerea traseului și lărgirea străzii Aleea Daliei, se va respecta o retragere de minimum 1,5 metri;
- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulația publică pe terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622), conform planșei de reglementări urbanistice;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Nu se vor executa lucrări în perioada sezonului rece – conform Ordinului AND 605 cap. IV, Secțiunea 3 art. 80 „așternerea mixturilor asfaltice se face la temperaturi ale stratului suport de minimum 10°C, pe o suprafață uscată;
- Este obligatorie montarea de indicatoare rutiere pentru avertizarea conducătorilor auto și a pietonilor pe toată perioada lucrărilor;
- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține curățenia străzilor, trotuarelor afectate de circulația mașinilor care transportă materialele de masă (pământ, balast, piatră spartă, beton, moloz);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Configurația locurilor de parcare prevăzute în prezentul regulament se determină conform normativelor în vigoare;
- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălțimea maximă admisă: 3 m
- Numărul de niveluri subterane nu este normat.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare necesare obiectivului;
- Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului în colectoarele de ape pluviale;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se va acorda atenție deosebită iluminatului public – se vor utiliza corpuri de iluminat specifice fiecărei tipologii de spațiu (pentru circulația carosabilă, pietonală, pentru mijloace alternative de transport, pentru spații verzi, iluminat ambiental/de siguranță etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafața minimă de spațiu verde este de 5% din suprafața totală a terenului pentru terenul inițiator P.U.Z. (identificat prin numărul cadastral 255622);
- Cu excepția terenului inițiator P.U.Z., pentru celelalte terenuri nu se normează suprafața minimă de spațiu verde;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate precum construcțiile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. max = 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. max = 0,1



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Zona funcțională ZRL 4m – Subzona locuințelor colective medii (P+3, 4) sau medii și înalte (P+3 – P+10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit reprezintă zona de reglementare cu ponderea cea mai mare în cadrul teritoriului intravilan și, totodată, zona în care apar cele mai multe solicitări de autorizare de noi construcții. Prin R.L.U. se asigură autorizarea directă în cadrul subzonelor stabilite pentru situații cu caracter de repetabilitate; se mențin construcțiile existente, fiind posibile lucrări de reparații, modificări interioare, extinderi ale spațiului locuibil conform prezentului RLU.

Se va urmări încurajarea întreținerii, protejării și amenajării zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuințe colective prin sporirea suprafețelor plantate, a locurilor de joacă pentru copii, organizarea locurilor de parcare și împrejmuirea în condițiile prevăzute la Articolul 14 a terenurilor aferente construcțiilor de locuințe colective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective în proprietate privată și locuințe sociale;
- amenajări aferente locuințelor: alei de acces pietonale, spații verzi plantate, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, amenajări pentru agrement, loisir, sport etc.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitate;
- parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren, conform legislației în vigoare, dar nu mai mică de 100 mp;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.
- Se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maximum 25% din suprafața utilă a acestuia;

- se admite conversia unor apartamente existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) cu următoarele condiții:
 - (a) amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;
 - (b) activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - (c) suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp;
 - (d) activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- Sunt admise construcțiile de tip rampă sau scară pentru realizarea accesului în spațiile localizate la parterul blocurilor care au altă funcțiune decât locuirea, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv circulației persoanelor (exclus jardiniere, terase, pergole ș.a.)
- Sunt admise echipamente tehnice de tipul: puncte termice, puncte de transformare, etc., aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Este permisă amenajarea de spații pentru colectarea deșeurilor menajere, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie mascate de panouri realizate din materiale ușoare, pentru a nu afecta negativ aspectul zonei;
- Este permisă realizarea de pergole din structură ușoară pentru acoperirea locurilor de parcare, cu condiția includerii acestora într-o amenajare peisagistică unitară și evitarea utilizării de materiale foarte diverse, care ar putea afecta negativ aspectul zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- Depozitări de materiale refozibile și platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor pluviale sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- Orice alte funcțiuni nemenționate la admise și admise cu condiționări;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni, cu excepția celor specificate la art.2;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;
- Extinderile parțiale la parter sau orice alt nivel al blocurilor de locuințe;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cadrul zonei de blocuri de locuințe colective nu sunt delimitate parcele. În acest caz, limita subzonei funcționale ZRL 4m inclusă în zona reglementată prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va menține alinierea existentă a construcțiilor de locuințe colective.
- Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnico-edilitare, spațiilor publice și a altor construcții/amenajări de interes public.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă/zonă funcțională pot exista unul sau mai multe corpuri de clădire sau construcții individuale.
- Nu sunt permise construcții noi, cu excepția celor tehnice, edilitare (posturi trafo, puncte termice etc.). Între construcțiile tehnico-edilitare propuse și fațadele existente și propuse ale locuințelor colective existente se vor respecta distanțele de protecție specifice echipamentelor tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul auto cu lățimea de minimum 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni și va respecta dimensiunile normativelor în vigoare.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent, nemarcate ca parcare.
- Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al zonei va fi P+4, echivalentul unui H maxim = 15 m la cornișă.
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în jurul acesteia și până la cornișă. Se admit instalații tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, cu condiția ca înălțimea acestora să nu fie mai mare de 3 metri și să nu fie vizibile din spațiul public.
- Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.
- Înălțimea clădirilor tehnico-edilitare nu va depăși 4 metri. Se recomandă ca noile construcții edilitare să fie realizate îngropat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor imita culoarea naturală specifică materialului respectiv;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Este interzisă termoizolarea parțială a fațadelor care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a crea discrepanțe la nivel estetic.
- Toate elementele noi care țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile destinate circulației. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și bransată direct la colectoarele pluviale, pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi.
- spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor, cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite dinspre clădirile învecinate și circulații.
- Toate spațiile verzi vor fi dotate cu sisteme de irigații și vor utiliza, pe cât de mult posibil, apa colectată din ploaie sau alte ape reziduale tratate, pretabile pentru irigarea spațiilor verzi.
- se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă;
- De-a lungul circulațiilor pietonale, acolo unde gabaritul străzii permite amenajarea de spații plantate de aliniament, se vor realiza plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local.
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. Se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând inclusiv specii rășinoase, pentru animarea spațiilor inclusiv în sezonul rece. de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.
- Se va respecta un procent minim de spațiu verde pe teren natural de 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu se vor realiza împrejurimi ale spațiilor publice.
- Singurele împrejurimi admise vor fi sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbuști dispuși de-a lungul circulațiilor publice, exceptând zonele de acces (atât carosabile, cât și



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



pietonale).

- În restul spațiului public se pot realiza delimitări ale tipurilor de spații, însă nu se va îngreuna accesul pietonal în domeniul public.
- În cazul amenajării spațiilor de joacă pentru copii și a spațiilor pentru animale de companie, acestea vor fi împrejmuite cu garduri transparente.
- Spațiul liber rămas între construcții va fi amenajat și utilizat în comun de către locatari. Se permit delimitări de aliniamente verzi realizate din vegetație înaltă (arbori) sau medie (arbuști), însă acestea nu vor fi continue și vor permite deplasările neîngreunate între spațiile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren

Zona funcțională ZRV1am – Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonei funcționale ZRV1am îi sunt specifice spațiile plantate de tip parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, care necesită realizarea de amenajări peisagistice adecvate și activități de întreținere constantă.

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public, constând în:
 - spații plantate, mobilier urban, spații de joacă pentru copii și spații de odihnă;
 - circulații pietonale, dintre care unele ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafața construită limitată la cel mult 60 mp.

În toate cazurile sunt admise activitățile de bază ale zonei plantate, activități ale funcțiunilor complementare, care susțin funcțiunea principală, precum și activități de întreținere curentă.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin 1,5 metri între trunchiul/punctul de plantare al arborilor și spațiile mineralizate, în special pentru arborii a căror rădăcină poate afecta negativ suprafețele betonate din proximitate (ex. exemplarele din specia Robinia pseudoacacia).
- Se recomandă menținerea unei distanțe de cel puțin un metru între trunchiul/punctul de plantare al arbuștilor și spațiile mineralizate.
- Este interzisă utilizarea de specii alogene și/sau invazive.
- Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Se recomandă utilizarea în amenajare de arbori/arbuști din categoria rășinoaselor, pentru animarea spațiilor inclusiv pe perioada sezonului rece.
- Se recomandă utilizarea de arbori din cromatici diferite (roșie/galbenă), care poate purta rol de reper la nivel local.
- În cazul utilizării în amenajarea peisagistică de exemplare cu un foliaj rar (cu o transparență mai mare de 70%), se recomandă plantarea sub formă de grupuri/masive (ex. Betula utilis).
- Se recomandă utilizarea în amenajarea peisagistică de grupuri compoziționale – grupuri formate din esențe vegetale de siluete, cromatică și înălțime diferite.
- Nu este recomandată utilizarea pomilor fructiferi în amenajarea peisagistică.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se permite realizarea de împrejmuiri din gard viu, cu o înălțime de maximum 0,5 metri. Pentru selectarea de specii adecvate zonei, se recomandă consultarea listei de plante cuprinsă în Anexa 2 a H.C.J.C. nr. 152/22.05.2023 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 10%;
- gradul maxim de mineralizare este de 30% din suprafața terenului (excluzând suprafețele construite);



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai mult de 0,1;

Zona funcțională ZRFm – Zona activităților legate de culte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională cuprinde lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte. Având în vedere importanța unor asemenea inserții arhitectural-urbanistice în cadrul orașului, pentru acordarea AC se va solicita elaborarea unor studii specializate: studiu de siluetă urbană, studiu de impact vizual etc.

În cazul unor completări la construcții auxiliare sau al realizării unor construcții noi, anexe, de mici dimensiuni, se poate acorda AC și în baza prezentului RLU.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise toate funcțiunile care nu sunt compatibile cu funcțiunea de cult religios.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcela este construibilă numai dacă are acces carosabil și pietonal direct dintr-o arteră publică de circulație;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va asigura o retragere de minimum 6.0 metri de la aliniament;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Nu este cazul - terenurile sunt delimitate de aliniamente.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accesuri în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcelele vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal direct dintr-o circulație publică sau indirect, printr-un teren aflat în domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice;
- la amplasarea de noi clădiri de cult, se va urmări asigurarea de spații de parcare suplimentare pentru cazurile unor ceremonii și evenimente religioase, astfel încât să nu fie stânjenită circulația în zona adiacentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară necesare funcțiunii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiul liber va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minimum 40%;
- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accesuri, va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- nu este obligatorie realizarea de împrejurimi;
- clădirile pot fi înconjurate cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.50 metri, având înălțimea totală de maximum 2.20 m, care va fi dublat pe partea exterioară de un gard viu;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

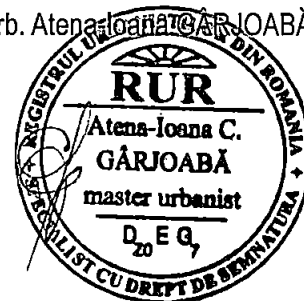
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- conform caracteristicilor specifice fiecărui cult, dar nu mai mult de 0,3

Întocmit,
urb. Atena-Ioana C. GĂRJOABĂ





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
Nr. 172426/07.09.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV:

Plan urbanistic zonal - "Parcare supraetajată - Casa de Cultură", conform contractului de prestări servicii de proiectare nr. 128920/22.06.2022.

INIȚIATOR: U.A.T. municipiul Constanța

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Etapa pregătitoare

Prin anunțul înregistrat în data de 14.11.2022 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal - "Parcare supraetajată - Casa de Cultură".

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului urbanistic zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (14.11.2022-18.11.2022) conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare, în data de 14.11.2022.

Etapa de elaborare a propunerilor

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța în data de 02.08.2023 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea *Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism*, poziția 920, pentru o perioadă de 25 zile (02.08.2023-27.08.2023) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice), memoriul justificativ, materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic, conform solicitării nr. 147416/02.08.2023 transmise către Serviciul Informatizare.

Totodată, anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, fiind preluat de cel puțin 4 publicații online de circulație locală.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de sedințe Remus Opreanu în data de 25.08.2023, interval orar 10:00-11:00, conform anunțului din data de 02.08.2023.

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/ sugestiilor formulate de public asupra documentației prezentate.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Toți locuitorii zonei, cetățenii care desfășoară în zonă activități economice, precum și cei care tranzitează zona s-au putut informa prin mijloacele mai sus menționate: panouri informative, anunț pe site-ul oficial, precum și anunțuri în presa locală. Participarea la dezbaterile organizată a fost liberă.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces

La dezbaterile publice au participat 10 persoane: 2 reprezentanți elaborator PUZ, 1 reprezentant mass-media, 16 cetățeni locuitori în zona de studiu, 2 reprezentanți primărie, conform tabelului nominal anexat.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse, atât în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ, cât și în perioada consultării publicului.

Sesizări primite în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ:

- ✓ Adresa nr. 212184/15.11.2022, formulată de Ilie-Șerban Dorel – retransmisă în perioada etapei de consultare a documentației PUZ;
- ✓ Adresa nr. 242441/16.11.2022, formulată de Sendria Lavinia, proprietar în blocul L128A;
- ✓ Adresa nr. 242553/16.11.2022, formulată de Bădoiu Alexandru Sorin;
- ✓ Adresa nr. 242775/16.11.2022, formulată de Jeliu Nicolae, proprietar în blocul L126;
- ✓ Adresa nr. 242874/16.11.2022, formulată de Alexandru Ursaru;
- ✓ Adresa nr. 243175/16.11.2022, formulată de Constantin Caluda, retransmisă în perioada etapei de consultare a documentației, însoțită de tabele cu semnăturile proprietarilor din blocurile L126, L127, L128 - aleea Daliei;
- ✓ Adresa nr. 243203/16.11.2022, transmisă de Anca Abaza, formulată în numele proprietarilor de la blocurile L126 scara A; L127 scările A, B, C; L128 scara A, aleea Daliei, retransmisă în perioada etapei de consultare a documentației, însoțită de tabele cu semnăturile proprietarilor;
- ✓ Adresa nr. S7204/16.11.2022, formulată de Kimel Eduard;
- ✓ Adresele nr. 243387/17.11.2022, 243416/17.11.2022 (având conținut identic) formulate de Cosmin Culescu;
- ✓ Adresa nr. 244192/18.11.2022, formulată de Stan Alexandru-Ioan, proprietar în blocul L127;
- ✓ Adresa nr. 245108/18.11.2022, formulată de Babu Victoria și Pîrîu Alexandru;
- ✓ Adresa nr. 243589/17.11.2022, formulată de Carabuz Elena;
- ✓ Adresa nr. 244424/18.11.2022, formulată de Sorin Belu, reprezentant al grupului civic Baricada Verde;

Sesizările primite transmit dezacordul proprietarilor din blocurile situate în zona studiată, referitoare la propunerile PUZ, fiind vizate în rezumat următoarele aspecte:

- distanța foarte mică între noua parcare propusă și fațada blocurilor L126 sc. B; L127 sc. A, B, C, D; L128 sc. A;
- poluarea fonică și atmosferică ce va afecta locuitorii blocurilor menționate;
- împiedicarea pătrunderii luminii naturale, mai ales pentru proprietarii de la nivelele inferioare ale blocurilor din jur;
- blocarea accesului pompierilor și salvărilor la blocurile din jur;
- parcare va înrăutăți traficul din zonă, care este și așa aglomerat la începutul și sfârșitul orelor elevilor Colegiului de Artă;

- pe amplasamentul viitoarei parcări se află utilități, recent înlocuite, ce deservește blocurile din zonă;
- parcarea va deveni adăpost pentru persoane rău intenționate ce reprezintă o amenințare pentru copii ce tranzitează zona către Colegiul de Artă, problemă semnalată la nivelul unității de învățământ;
- afectarea aspectului zonei, parcarea urmând a fi realizată în fața unei biserici, lângă un parc.

Răspunsurile elaboratorului PUZ la sesizările primite au fost transmise către petenți prin e-mail în data de 22.11.2022.

Sesizări primite în perioada consultării publicului privind elaborarea PUZ:

- ✓ Prin adresa nr. 158478/18.08.2023, formulată de Ionuț Bărsan, se solicită alegerea variantei cu cel mai mare număr de locuri de parcare, având în vedere următoarele aspecte:
 - existența în zona de studiu a Casei de Cultură, unde parchează un număr mare de mașini în momentele desfășurării spectacolelor, supraaglomerând parcarea și așa insuficientă pentru zonă;
 - dispariția locurilor de parcare de pe Bd. Al Lăpușneanu, aferente blocurilor L42-L46, va duce la reorientarea locuitorilor către alte locuri de parcare din zonă.
 - Zona Casa de Cultură, fiind o zonă centrală cu numeroase atracții și conexiuni ale traseelor mijloacelor de transport în comun, are nevoie de o parcare cât mai spațioasă, de unde să se poată porni către alte zone ale orașului.
- ✓ Prin adresele nr. 164076/25.08.2023 – formulată de Ruxandra Marinescu, 164079/25.08.2023 formulată de Nicolae Marinescu și 164080/25.08.2023 formulată de Elena Marinescu, se transmite dezacordul față de construirea parcării din zona Casei de Cultură.
- ✓ Prin adresa nr. 164957/28.08.2023, formulată de Caluda Mihale în numele proprietarilor din blocurile L127(scarile A, B, C), L128 scările A-C, L126 scările A-B ,L119A7 și a blocurilor din vecinătatea aleei Daliei, se transmite dezacordul față de construirea unui *Garaj multietajat* în fața blocurilor din zonă, care ar genera următoarele probleme:
 - se distruge aspectul urban al zonei;
 - nu va exista alternativa pentru parcarea celor 200 de autoturisme actuale, pe perioada construcției noii parcări;
 - se va bloca accesul pompierilor și al salvărilor către blocurile din jur;
 - pe amplasamentul viitoarei parcări se află utilități, recent înlocuite, ce deservește blocurile din zonă.
 Se transmit sugestii și propuneri pentru amplasarea viitoarei parcări:
 - în zona cuprinsă între bd. Al Lăpușneanu, Colegiul de Artă "Regina Maria", Universitatea "Andrei Șaguna" și Parc Casa de Cultură, indicând zona Catedrala Eroilor;
 - zona din spatele Universității "Andrei Șaguna" - str. Poporului;
 - zona Parcului Casa de Cultură – platformei placate cu marmură – Statuia eroilor - pentru un proiect subteran, care va putea funcționa și ca adăpost, cu acces direct din bd. Al. Lăpușneanu, cu condiția refacerii la final a aspectului actual;

o În zona parcerii dintre parc (zona Catedrală) și al. Daliei, dar numai pentru un proiect subteran, evitând apropierea față de blocurile limitrofe.
Adresa este însoțită de tabele cu semnăturile proprietarilor.

- ✓ Prin adresa nr. 164963/28.08.2023, formulată de Parohia "Sf. Treime" – Catedrala Eroilor Constanța, prin Preot Paroh Sandu Dumitrel Valentin, se transmite dezacordul față de forma actuală a proiectului parcerii supraetajate, deoarece nu lasă căi de acces pentru paraclisul "Sfânta Treime" și pentru Catedrala Eroilor, aflată în construcție. Se propune reanalizarea proiectului, eventual mutarea parcerii subterane sub esplanada Casei de Cultură, cu acces din bd. Al. Lăpușneanu.
- ✓ Prin adresa nr. 164963/28.08.2023, formulată Ilie-Șerban Dorel, în numele proprietarilor din scara B a blocului L128A, se transmite dezacordul față de proiectul PUZ, fiind vizate următoarele aspecte:
 - o poluarea excesivă generată de cele aprox. 800 mașini prevăzute să încapă în viitoarea parcare;
 - o obturarea pătrunderii luminii naturale, mai ales pentru proprietarii de la nivelele inferioare ale blocurile din jur;
 - o blocarea căilor de acces pentru mașinile de pompieri/ salvări;
 - o se va strica aspectul zonei și așa aglomerat de afluxul mașinilor cu copii de la Colegiul de Artă și de catedrala aflată în construcție din parc.

Se solicită renunțarea la acest proiect și dezbateră propunerilor privind amplasarea noii parcerii subterane/supraetajate în locul Pieței Balada sau în locul așa zisei Piețe Gorbaciov.

Adresa este însoțită de tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul L128 sc. B.

a) Modul în care elaboratorul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului de consultare a publicului

Obiecțiunile exprimate au fost înaintate prin poșta electronică pe parcursul consultării publice către TOTAL BUSINESS LAND SRL, elaboratorul planului urbanistic zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unor răspunsuri argumentate din punct de vedere tehnic. Prin răspunsurile transmise de TOTAL BUSINESS LAND SRL prin poșta electronică în data de 05.09.2023, s-au precizat următoarele:

- o Investiția propusă prin PUZ ia în considerare și este realizată în completarea/rezolvarea problemei insuficienței locurilor de parcare, amplificate de desființarea locurilor de parcare adicente bd. Al. Lăpușneanu. Prin investiția propusă prin PUZ se dorește realizarea unui număr cât mai mare de locuri de parcare, pentru a acoperi în special nevoile rezidenților din proximitate și necesarul generat de activitățile organizate în cadrul Casei de Cultură.
- o Anterior elaborării propunerilor PUZ a fost elaborat un studiu de circulație ce analizează necesarul numărului de locuri de parcare, inclusiv estimarea necesarului de locuri de parcare raportat la capacitatea sălii de spectacol.
- o Referitor la sugestiile privind amplasamentul parcerii propuse, certificatul de urbanism nr. 1923 din 26.08.2022 pentru elaborarea documentației de urbanism PUZ a fost eliberat pentru imobilul identificat prin numărul cadastral 255622, propunerea pentru reglementarea urbanistică vizând acest teren.
- o Pentru investiția propusă au fost luate în calcul 4 scenarii care diferă prin numărul de niveluri propuse și prin suprafața de spațiu verde amenajat, ce au fost disponibile spre consultare pe site-ul primăriei.

- Referitor la blocarea accesului salvărilor și pompierilor la blocurile din jur, propunerile PUZ vor respecta legislația în vigoare, fiind solicitate avizele de la instituțiile responsabile, care vor sesiza respectarea/ nerespectarea prevederilor legale și adaptarea documentației la acestea.
- Propunerea PUZ, a avut în vedere asigurarea iluminatului natural pentru construcțiile de locuințe colective din vecinătea de vest, în baza unui studiu de însorire, parte a documentației PUZ.
- Reglementările urbanistice vor lua în considerare observația referitoare la asigurarea accesului atât pietonal cât și cel carosabil la paraclisul Sf. Treime și la Catedrala Eroilor, aflată în construcție.
- Prin propunerea PUZ se încurajează realizarea cât mai multor niveluri subterane, numărul acestora nefiind normat. Configurarea finală și numărul de niveluri ale construcției vor fi stabilite la fazele următoare de proiectare, cu luarea în considerare a condițiilor geotehnice caracteristice terenului.
- Modul de utilizare a parcării, împărțirea locurilor de parcare în categorii (rezidențiale, adiacente Casei de Cultură, spațiilor comerciale) și modul de taxare vor fi reglementate prin fazele ulterioare realizării documentației de urbanism.

Răspunsurile au fost transmise petenților în data de 07.09.2023 prin poșta electronică.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul

Arhitect Șef,
Arh. Dan Petre Leu



Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
Simina Stăiculescu

