



**P.U.Z. ANSAMBLU  
MULTIFUNȚIONAL,  
LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII  
STR. SOVEJA-STR.CHILIEI-  
STR.PANAIT CERNA,  
CONSTANȚA**

**PRIMA VERSIUNE  
A PLANULUI**







**DENUMIRE PROIECT**

**PUZ ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE  
COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII  
Str. Soveja-Str. Chillei-Str. Panait Cerna, CONSTANȚA**

**BENEFICIAR  
PROIECTANT GENERAL**

**S.C. CAMBELA PROD S.R.L.  
S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L.**

**PROIECTANT DE  
SPECIALITATE**

**S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**

**NR. CONTRACT**

**P43/2023, P47/2023**

**FAZA DE PROIECTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA**

**NOIEMBRIE 2023**

**COLECTIV DE ELABORARE**

**ȘEF PROIECT**

arh. Cristina ENACHE *Cdm*

**MANAGER PROIECT**

arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDOIU *Iulia Simona*

**Colectiv elaborare**

urb.peis. Diana NEAGU *Aiciu*

urb. Iulian CHIVU

**Coordonat**

arh. Cristina ENACHE







## **PIESE SCRISE**

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Descrierea obiectivului de investiție
- 1.3 Surse de documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1 Evoluție zonei
- 2.2 Încadrarea în teritoriu
- 2.3 Încadrarea în PMUD. Circulații și accesibilitate
- 2.4 Elemente de cadru natural

#### **3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G. Municipiului Constanța
- 3.3 Modernizarea circulațiilor
- 3.4 Zonificare funcțională propusă – Elemente de regulament
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

#### **4. FACTORI DE PROTECȚIE A MEDIULUI**

#### **5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

## **PIESE DESENAȚE**

- 01. Încadrare în zonă
- 02. Încadrarea în PUG
- 02.1 Încadrare în PUG
- 03. Încadrare în PMUD Constanța
- 04. Analiza Situației existente - scheme
- 05. Analiza Situației existente - scheme
- 06. Analiza situației existente
- 07. Regim juridic
- 08. Reglementări urbanistice
- 09. Ilustrare



## TABEL DE FIGURI

Figură 1 – Încadrare la nivel local a terenului ce a generat PUZ;.....	7
Figură 2 – Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța;.....	8
Figură 3 – Zone cu parcuri publice; .....	8
Figură 4 – Accesibilitatea față de stațiile de transport public; .....	8
Figură 5 – Vegetație spontană prezentă în interiorul sitului și de-a lungul limitei;.....	10
Figură 6 – Tipologii de spații verzi la nivelul zonei de studiu; .....	14
Tabel 1 - Criterii pentru analiza sistemului de spații verzi; .....	15
Tabel 2 - Criterii pentru analiza dotărilor de agrement; .....	16
Tabel 3 - Bilanțul suprafețelor realizat pe numere cadastrale;.....	17



## I. INTRODUCERE

### I.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul construirii  
**ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ, BIROURI, SERVICII, Str. Chiliei, CONSTANȚA**

**Amplasament:**

**CU 1292 din 26.04.2023**

1. Nr. Cadastral 230240, în suprafață de 6784 mp
2. Nr. Cadastral 230241, în suprafață de 6014 mp
3. Nr. Cadastral 230242, în suprafață de 4888 mp
4. Nr. Cadastral 230243, în suprafață de 4438 mp
5. Nr. Cadastral 230244, în suprafață de 10 943 mp
6. Nr. Cadastral 230245, în suprafață de 5687 mp
7. Nr. Cadastral 230246, în suprafață de 5040 mp

**CU 1978 din 17.07.2023**

8. Nr. Cadastral 244249, în suprafață de 952 mp
9. Nr. Cadastral 241958, în suprafață de 731 mp
10. Nr. Cadastral 246392, în suprafață de 323 mp
11. Nr. Cadastral 258190, în suprafață de 40 088 mp

**Beneficiar:** S.C. CAMBELA PROD S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L

### I.2 Descrierea obiectivului de investiție

Terenul destinat studiului, în suprafață totală de **85 888 mp** este amplasat în intravilanul orașului Constanța, în imediata proximitate a Stadionului Farul și a Parcului Tăbăcăriei și este compus din **11 loturi** definite prin numere cadastrale individuale, conform datelor de recunoaștere a documentației.

Suprafața ce face obiectul PUZ este cuprinsă parțial în subzona ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - și parțial în subzona ZRV2b – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive – conform actelor de proprietate și planurilor cadastrale anexate.

Cele 11 loturi fac obiectul Certificatelor de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023 (loturile 1-7) și respectiv 1978 din 17.07.2023 (loturile 8-11), documente emise de Primaria Municipiului Constanța.

Terenul este compus din loturile cu numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 230243, Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246 (proprietate privată a Banco Popular Espanol) și în Administrarea Cambela Prod SRL și loturile cu numerele cadastrale Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392, Nr. Cadastral 258190 (proprietate privată a Bogaris Residential Rom Cuatro SRL), în conform extraselor de Carte Funciară atașate prezentei documentații . Accesul pe loturi se face atât din Strada Soveja (la nord), Strada Panait Cerna (la sud) și din Strada Chiliei pe latura de est.



Amplasamentul studiat aparține unei foste zone industriale dezafectate, arie ce necesită un proces de regenerare urbană. Intențiile de restructurare a zonei au fost demarate anterior o dată cu realizarea unei documentații de urbanism PUZ, anulată ulterior în instanță și care a reglementat zona ce face obiectul prezentei documentații.

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes și bine relaționată cu centrul orașului, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de restructurare urbană ar atrage după sine o dinamică locală și zonală foarte importantă și necesară.

Zona de studiu este caracterizată de mixitate funcțională, precum zone locuire individuală și colectivă, activități sportive și de agrement, Palatul Copiilor, zonă de comerț - servicii – cu un regim de înălțime variabil – de la hipermarket de tip hală, fondul vechi construit –parter - P+1-2+M, imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime – de la P+2 până la P+18 niveluri.

### 1.3 Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 și detaliată prin HCL nr. 386/30.09.2019 .
- Certificatele de urbanism nr. 1292 din 26.04.2023 și respectiv 1978 din 17.07.2023, emise de Primaria Municipiului Constanța;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- ORDIN nr. 844 /30.11.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru;





- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța
- Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Constanța
- HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative pe teritoriul administrativ la Municipiului Constanța.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Terenurile propuse pentru studiu sunt în situate în intravilanul municipiului Constanța, dezvoltându-se de-a lungul străzilor Soveja, Panait Cerna și Chilieii. De-a lungul evoluției localității terenurile din zona studiată au avut în principal funcțiuni de locuire individuală, agrement și cultură. Situl se află pe amplasamentul unui fost garaj de troleibuze ce a funcționat din anul 1959 până în 2010, atunci când a fost demolat. În prezent, terenurile sunt libere de construcții, existând o zonă cu platforme betonate ce este utilizată ca poligon pentru o școală de șoferi.

Din punct de vedere al toponimiei cartierelor, situl studiat face parte din cartierul Stadion, denumire dată de prezența stadionului și a complexului sportiv Farul.

Cerințele actuale social-economice, vizează suplimentarea zonelor de locuit, a zonelor mixte din punct de vedere al serviciilor dar și a funcțiunilor complementare și de interes municipal, existând o nevoie de conversie a funcțiunilor existente precum și de extindere a infrastructurii și rețelelor tehnico-edilitare.

### 2.2 Încadrarea în teritoriu

#### Încadrare la nivelul local

Situl este amplasat în zona de nord est a Municipiului Constanța, în imediata proximitate a Stadionului Farul, a Palatului Copiilor și a Parcului Tăbăcăriei. Din punct de vedere al vecinătăților, amplasamentul se învecinează la Nord cu strada Soveja și Delfinariul Constanța, la Est cu Strada Chilieii, la Sud cu strada Panait Cerna și la Vest cu Stadionul Farul Constanța / Palatul Copiilor. Pe latura sudică și estică situl se învecinează un țesut rezidențial constituit, cu locuințe individuale de înălțimi joase.

Terenul este liber de construcții, în prezent existând mai multe platforme betonate și vegetație spontană. Accesul se realizează direct, din Strada Panait Cerna, din Strada Chilieii și din Strada Soveja.



Figură 1 – Încadrare la nivel local a terenului ce a generat PUZ;

### 2.3 Încadrarea în PMUD. Circulații și accesibilitate

#### Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța

Rețeaua primară de drumuri a Municipiului Constanța asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare optimă pentru realizarea legăturii între teritoriul orașului și celelalte localități. Zona de studiu este adiacentă unei circulații cu rol primar (cf. PMUD Municipiul Constanța) - Str. Soveja și a unei circulații secundare, reprezentată de Bd. Mamaia.

#### Zone cu parcuri publice

La nivelul municipiului există aproximativ 13.200 locuri de parcare publice. În afară de acestea, există circa 200 de locuri de parcare oficiale pentru taxiuri, cum ar fi cele de lângă Parcarea auto mulți-etajată a Spitalului (MSCP). Există trei parcuri subterane în municipiul Constanța, și anume: la City Park Mall pe Strada Soveja, La Tomis Mall și la Maritimo Shopping Centre. Situl studiat se află în afara zonelor cu parcuri publice, dar în apropierea parcurii subterane aferente City Park Mall.



Figură 2 – Rețeaua de drumuri a Municipiului Constanța;



Figură 3 – Zone cu parcuri publice;

### Accesibilitatea la transportul public

În ceea ce privește configurarea și zona de influență (izocronă), rețeaua de transport public a municipiului acoperă aproximativ 90-95% din suprafața construită din Constanța. Jumătatea sudică a zonei de studiu se află la o distanță de mers pe jos de 10 minute față de stațiile de autobuz, fiind parțial deservită de transportul public. Cele mai apropiate stații de autobuz sunt stația Delfinariu de pe strada Soveja și stațiile situate pe Bd. Mamaia.



Figură 4 – Accesibilitatea față de stațiile de transport public;

## Proiecte și scenarii PMUD

Proiectele scenariului preferat din cadrul PMUD Constanța nu vizează în mod direct zona de studiu. Cel mai apropiat proiect, aflat în vecinătatea zonei de studiu, este Mb1 ce presupune îmbunătățirea mobilității în zona centrală a municipiului Constanța, având ca subzonă-țintă arealul reprezentat de City Park Mall. Proiectul vizează următoarele aspecte:

- Crearea unei rețele pietonale în zona centrală a municipiului Constanța.
- Reabilitare trotuare. - Creare/ îmbunătățire facilități pentru pietoni, inclusiv persoane cu dizabilități.
- Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
- Amenajarea de linii dedicate mijloacelor de transport în comun.
- Amenajarea/reamenajarea stațiilor care deservește mijloacele de transport în comun și integrarea funcțională a acestora la nivelul rețelei pietonale și a rețelei pentru bicicliști, inclusiv prin amenajarea de facilități pentru stocarea/închirierea de biciclete în proximitatea stațiilor de autobuze.

## 2.4 Elemente de cadru natural

### Caracteristicile reliefului

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat în marea unitate geomorfologică Podișul Dobrogei, subunitatea Podișul Dobrogei de Sud și face parte dintr-o unitate morfostructurală specifică cu totul aparte, caracteristică teraselor de abraziune marină și de eroziune subaeriană cu altitudine redusă de pe latura estică a teritoriului României.

Terenul ce a generat PUZ prezintă un relief plat, cu diferențe mici de nivel și o ușoară înclinare spre zona de nord și strada Soveja (diferență de nivel de aprox. 8 m între latura sudică și cea nordică a terenului).

### Rețeaua hidrografică

Zona studiată se află în vecinătatea unui laciu de apă, Lacul Tăbăcăriei, un lac cu o suprafață de aproximativ 99ha, situat în imediata vecinătate a Lacului Siutghiol cu care alcătuiește un complex lacustru și față de care este dependent pentru alimentarea cu apă. Lacul Siutghiol este alimentat, la rândul său, de izvoare subterane. Lacul Tăbăcăriei și malurile sale, parte a Parcului Tăbăcăriei, sunt o reprezentare a florei și faunei lacustre specifice acestei zone. Vegetația parcului cuprinde specii variate de arbori specifici zonelor lacustre precum: salcii, plopi, chiparoși de baltă, stejar roșu.

Malurile sale sunt în întregime rectificate și consolidate. Malul vestic urcă până la cota de 6 - 7 m, spre est și sud cotele fiind mai joase, de 2 - 4 m. În partea sa nordică, țărmul este foarte coborât (1-2 m).

Relativ izolat de sursele naturale, lacul Tăbăcăriei are o adâncime care variază între 1.5 m și 4.4 m, fiind dependent de aportul de apă din lacul Siutghiol. Surplusul de apă este deversat din lacul Tăbăcăriei în mare printr-un stăvilă situat în punctul "Pescărie".

Poziționarea sitului este favorabilă și sub aspectul proximității față de malul Mării Negre, acesta fiind situat la doar 10 minute de mers pe jos de Marea Neagră.



## Clima

Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre. Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11°C.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. În Municipiul Constanța frecvența medie cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %).

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm<sup>2</sup>/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații  $p \geq 0,1$  mm este cuprins între 60 și 70. Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

## Vegetația

Terenul ce a generat PUZ cuprinde zone de vegetație arbustivă și masive vegetale spontane, situate cu precădere spre limite și în jurul platformelor betonate existente. Se remarcă specii de arbori precum salcâmul, frasinul, platanul, teiul și arțarul, reprezentate de exemplare tinere.



Figură 5 – Vegetație spontană prezentă în interiorul sitului și de-a lungul limitei;



### 3. PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

Din punct de vedere al priorităților de intervenție, considerăm că pentru realizarea investițiilor în zona studiată este necesară extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe străzile propuse prin documentația de urbanism.

Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

Odată cu intervenția de regenerare urbană, se recomandă trecerea în subteran a rețelelor aeriene, în canalizații proiectate specific, cu respectarea zonelor de protecție și a condițiilor de coexistență. Este necesară proiectarea hidranților stradali ce permit intervenția rapidă pentru stingerea incendiilor.

##### Studiu de fundamentare geotehnic

Având în vedere succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare, caracteristicile fizio-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor și categoria geotehnică a amplasamentului, se recomandă:

- Pentru zona cuprinsă între strada Soveja, magazinul LIDL, strada Chilieii până în dreptul străzii Onești:
  - Pentru amplasarea de construcții cu regim de înălțime P - P+2E — 5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă. Grosimea pernelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
  - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P + 6E fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forati. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este foarte neuniform și cu variații de rezistență la compresiune.
- Pentru zona cuprinsă între Palatul Copiilor, strada Chilieii până în dreptul străzii Dragoslavele, se recomandă:
  - Pentru amplasarea de construcții cu regim de înălțime P – P+2E-5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernelor din piatră spartă; Grosimea pernelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
  - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P+6E fundarea se va face pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forati. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amănunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este neuniform și cu variații de rezistență la compresiune;



- Pentru zona cuprinsă între Palatul Copiilor/Stadionul Farul, strada Chiliei și strada Panait Cerna, se recomandă:
  - Pentru amplasare construcții cu regim de înălțime P - P+2E - 5E, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pemelor din piatră spartă. Grosimea pemelor va fi stabilită de inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile și încărcările fiecărei construcții aduse asupra terenului de fundare.
  - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de P + 6E fundarea se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul piloților forajți. Tipul, lungimea și dimensiunea piloților va fi stabilită după investigarea amanunțită a terenului. La alegerea tipului de pilot trebuie luat în considerare că orizontul calcaros din zonă este foarte neuniform și cu variații de rezistență la compresiune.
- Pentru amenajarea de rețele de circulație, dotări tehnico - edilitare (rețele electrice, alimentare cu apă, sisteme de canalizare, alimentare cu gaze, etc.), amenajări de spații verzi, se vor respecta normele și normativele în vigoare.

Deoarece terenul de fundare din amplasamente este loess galben, care face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta prin proiectare, prevederile NP 125 - 2010 privind evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață. Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta Normativul NE 012/1 — 2007 și NE 012/2 - 2010. Pentru fazele următoare de proiectare, se vor realiza lucrări de teren amănunțite (foraje și sondaje de penetrare dinamică grea) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

### **Studiu de trafic și circulații**

În urma analizelor particularităților sitului și disfuncționalităților sistemului de circulații, studiul propune trei scenarii de dezvoltare cu perspectivă 2028 pentru diminuarea acestora: do nothing, do something și do something+. Astfel, varianta optimă de amenajare a circulațiilor din zona studiată este reprezentată de cea în care intersecția străzii Soveja cu accesul pentru aprovizionare aferent LIDL va fi reamenajată ca intersecție giratorie. Dintr-o analiză preliminară reiese că nu există suficient spațiu pentru a acomoda această amenajare, fără a perturba domeniul public sau proprietățile private învecinate. În acest sens este necesară analizarea fezabilității juridice a unei astfel de propuneri.

Această măsură poate fi considerată ca propunere pentru o perioadă de perspectivă mai amplă, dar recomandăm ca fiind necesar să se implementeze propunerea ce vizează amenajarea unei artere de circulație prin care să se poată efectua virajul la stânga dinspre drumul perimetral propus (care coincide cu „acces marfă LIDL) spre stradă Soveja, în ipoteza în care întregul amplasament a fost dezvoltat și gradul de ocupare al zonei rezidențiale se apropie de capacitatea maximă (anul 2028+). Măsurile propuse vor îmbunătăți semnificativ accesibilitatea vehiculelor spre zona analizată și implementarea acesteia va fi mult mai ușoară.



## **Studiu evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activelor, reconversia forței de muncă etc.**

Principala disfuncție identificată la nivelul zonei ce face subiectul acestui studiu este accesibilitatea redusă, atât pe direcția nord-sud cât și pe direcția est-vest. Asigurând o legătură importantă la nivelul Municipiului Constanța prin amplasarea sa la întâlnirea dintre numeroase zone rezidențiale, acest sit are potențialul și vocația de a asigura legătura dintre țesuturile existente din cartierele central-nordice ale Municipiului Constanța. Astfel, acesta trebuie să beneficieze de legături rutiere coerente, asigurând o bună accesibilitate la nivelul întregii zone.

Se recomandă, astfel, asigurarea unor culoare de accesibilitate care să favorizeze conectivitatea pe toate direcțiile la nivel zonal. Totodată, se recomandă valorificarea vocației zonei, de poartă de legătură între subzone de importanță socio-economică majoră pentru Municipiul Constanța. Se recomandă identificarea unor areale ce ar putea primi funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii, asigurând astfel mixitatea funcțională și totodată, realizarea unei zone de trecere între subzone cu vocații economice și sociale distincte.

Zona ce face subiectul acestui studiu beneficiază de o amplasare favorabilă, chiar semi-centrală, în cadrul Municipiului Constanța. Cu acces facil la Cartier Tomis II, Cartier Tomis III, Zona Centrală, Centrul Vechi, Faleză Nord, Universitate, această parte a Municipiului Constanța beneficiază de un caracter de legătură, vocația sa aflându-se la întâlnirea dintre funcțiuni preponderent economice și funcțiuni rezidențiale sau centrale de importanță municipală. Deși momentan nu beneficiază de o rețea de drumuri coerent dezvoltată, zona dispune de numeroase resurse de teren, fiind posibilă racordarea acestui areal cu rețeaua de circulații de importanță municipală aflată în vecinătate.

Se recomandă dezvoltarea coerentă și sustenabilă a acestei zone, având în vedere caracterul său semi-central, în primul rând, dublat de un caracter rezidențial și economic orientat cu precădere spre activități din domeniul turismului și serviciilor compatibile cu funcțiunile rezidențiale.

## **Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind rețeaua de spații verzi**

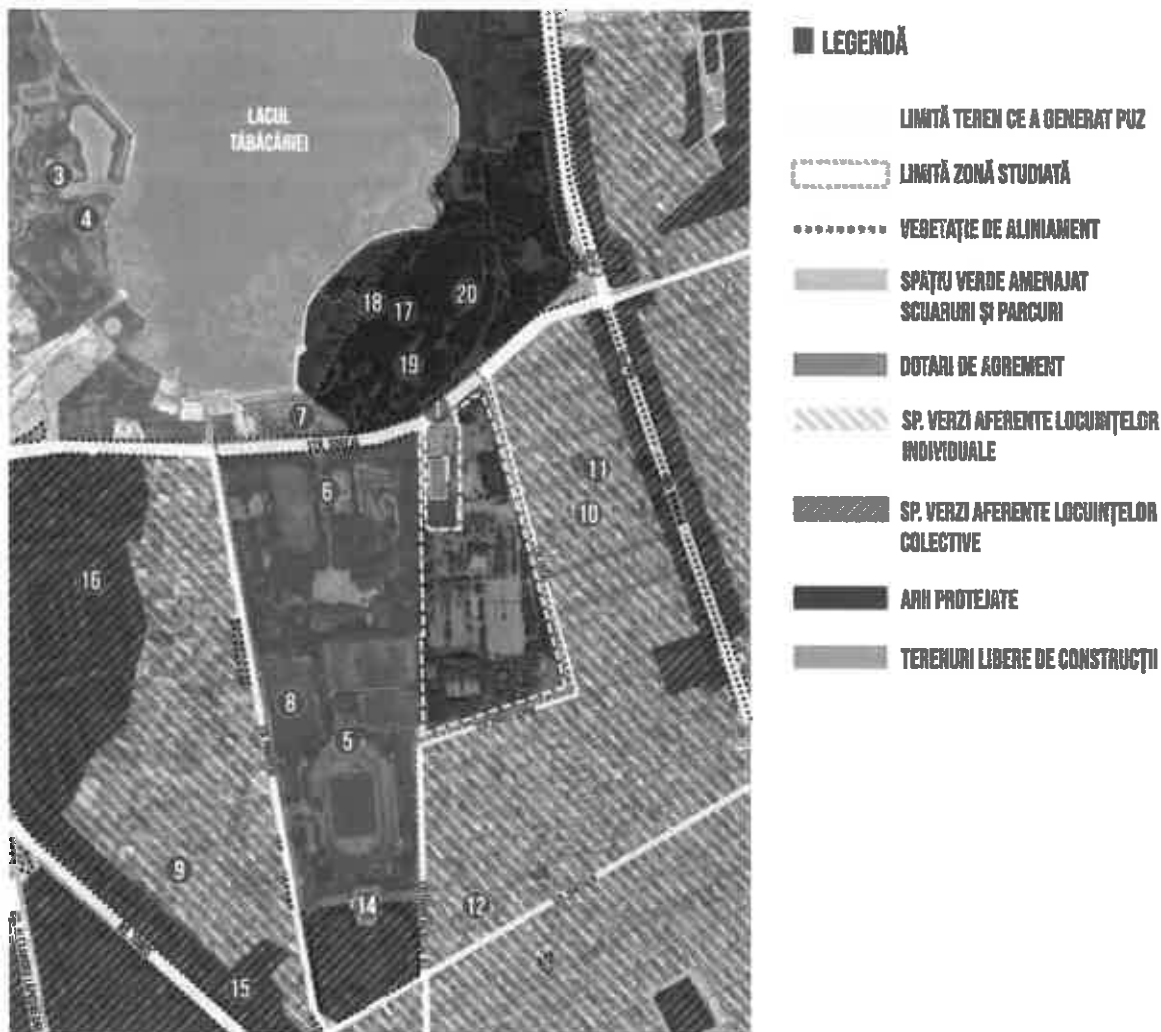
### **▫ Spații verzi**

Din punct de vedere al spațiilor verzi, situl are o amplasare privilegiată în partea de sud a Parcului Tăbăcăriei, acesta fiind inclus parțial în limitele zonei de studiu. Aceasta include și Microrezervația Constanța, un punct important de atracție la nivel municipal, precum și o serie de spații plantate, scuaruri, plantații de aliniament și dotări de agrement.

Tipologiile de spații verzi întâlnite în cadrul zonei de studiu sunt următoarele:

- Spații verzi publice de tip Parc
- Spații verzi publice de tip Scuar
- Spații verzi private de tipul grădinilor de locuințe individuale
- Spații verzi aferente locuințelor colective
- Plantații de aliniament
- Spații verzi de tip spontan





Figură 6 – Tipologii de spații verzi la nivelul zonei de studiu;

Conform datelor INS din 2014, suprafața spațiilor verzi aflate în administrația Serviciul Administrare Spații Verzi a Municipiului Constanța este de aproximativ 430 ha. Suprafața spațiilor verzi amenajate este de cca. 13 mp /locuitor, sub media europeană de 26 mp/locuitor.

Din punct de vedere al plantațiilor de aliniament, acestea sunt prezente și au continuitate de-a lungul străzii Soveja și pe strada Primăverii, restul circulațiilor cuprinse în aria de studiu având plantații fragmentate, discontinue.

Se remarcă un grad ridicat de spații verzi în zona locuințelor colective situate între strada Soveja și Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, reprezentate de fâșii plantate, scuaruri și grădini amenajate de rezidenți din resurse proprii. În același timp, se observă lipsa unor spații de tip loc de joacă la nivelul întregii zone de studiu.

## Vegetația

Vegetația prezentă la nivelul zonei de studiu este caracterizată de un grad ridicat de antropizare și ruderalizare. Vegetația din parcuri și spații verzi se caracterizează prin uniformitate, speciile fiind în marea lor majoritate exotice și ornamentale. Speciile arboricole și arbustive mai

reprezentative sunt: castan sălbatic, plop, mesteacăn, arțar, frasin, ulm, sâmbovina, tei, platan, salcâm alb, salcâm galben, glădiță, salcie, sălcioară, oțetar, pin negru, molid, dud, cătina roșie, merișor, iedera, vâsc etc. În apropierea Lacului Tăbăcăriei se pot observa specii de plante specifice vegetației lacustre, reprezentate de graminee și plante plutitoare.

### Dotări de agrement

Dotările de agrement existente în zona de studiu sunt identificate ca fiind:

- Zone de agrement naturale: plajă, Microrezervația Naturală Constanța;
- Zone de agrement amenajate: Baze sportive (Stadionul Gheorghe Hagi, terenuri de sport în cadrul Palatului Copiilor, Gravity Park, etc.), faleza Constanța (Acvariul, Cazino Constanța), portul turistic.

Pentru analiza sistemului de spații verzi și dotări de agrement au fost delimitate o serie de criterii, care au fost aplicate fiecărei tipologii identificate, respectiv: localizare, destinație, accesibilitate, amenajare, vegetație.

SPAȚII VERZI	PARC	SCUAR CAROSABIL	SCUAR REZIDENȚIAL	SPAȚII VERZI DE TIP SPONTAN	PLANTAȚII DE ALINIAMENT
1 LOCALIZARE	amplasat în zona lacurilor	în zonele adiacente intersecțiilor carosabile, cu scop de organizare a circulației auto	în cvartalele de locuințe colective	-în zonele de periferie -spații rămase libere în urma demolărilor, zone în curs de structurare, zone destructurate	Dispersat, în zone distincte ale orașului
2 DESTINAȚIE	agrement	rol funcțional de organizare a sistemului carosabil	rol de agrement și petrecere a timpului liber, loc de joacă	spontane	Rol de direcționare, umbrire
3 ACCESIBILITATE	acces public	inaccesibile pietonilor	acces public	variabil -- acces privat, sau necontrolat	Acces public
4 UTILIZARE	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	neutilizate	utilizare intensă de către locuitori	utilizare spontană, sau lipsă de utilizare	medie
5 AMENAJARE	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde neamenajat	spațiu verde amenajat
6 VEGETAȚIE	amenajată întreținută de tip liniar, masiv, grup vegetație înaltă, medie, joasă	amenajată întreținută vegetație joasă (criterii de vizibilitate)	amenajată stare medie vegetație joasă, medie, înaltă	neamenajată, spontană, neîntreținută, înaltă, medie, joasă	amenajată stare medie vegetație înaltă, medie, joasă.

Tablă 1 - Criterii pentru analiza sistemului de spații verzi:

DOTĂRI DE AGREMENT	ZONE DE AGREMENT NATURALE		ZONE DE AGREMENT AMENAJATE		
	Plajă	Micrezervația Naturală	Faleza Constanța	Portul turistic	Baze sportive
1 LOCALIZARE	adiacente zonei de mal de apă	sud-estul Lacului Tăbăcăriei	zona centrului vechi	zona centrului vechi	dispersat, în zone distincte ale orașului
2 DESTINAȚIE	agrement	expozițional	agrement	agrement	sport - agrement
3 ACCESIBILITATE	acces public	acces public controlat	acces public	acces public	acces controlat
4 UTILIZARE	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	utilizare controlată	utilizare intensă de către locuitori și turiști	utilizare intensă, de către locuitori și turiști	utilizare medie
5 AMENAJARE	spațiu natural amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat	spațiu verde amenajat
6 VEGETAȚIE	spontană, naturală, rarefiată	amenajată întreținută vegetație înaltă, medie, joasă	amenajată stare medie vegetație joasă, medie, înaltă	spontană. vegetație joasă, medie, înaltă	amenajată întreținută vegetație înaltă, medie, joasă

Tabel 2 - Criterii pentru analiza dotărilor de agrement;

Una dintre principalele disfuncții ale zonei analizate este lipsa legăturilor pietonale și a coerenței spațiilor verzi la nivel urban, precum și lipsa tranziției unor suprafețe mari de teren destinate unor funcțiuni majore către țesutul urban al orașului. Se remarcă lipsa unui sistem verde coerent, dotările de agrement și spațiile verzi nu sunt conectate la nivel pietonal, funcțional și compozițional.

Potențialul zonei de studiu constă în proximitatea față de resursele de spații verzi existente și dotări de agrement. De asemenea, caracteristicile actuale ale terenului ce a generat P.U.Z. permit realizarea unui ansamblu care se poate racorda la elementele existente al sistemului de spații verzi și în același timp să acționeze ca un element conector între acestea.

### Studiu de siluetă urbană și volumetrie

Situl studiat este ancorat într-un țesut urban regulat cu caracter predominant rezidențial și cu inserții de funcțiuni mixte importante la nivelul Municipiului Constanța precum Stadionul Gheorghe Hagi, Palatul Copiilor și Micrezervația Constanța. Altimetria fondului construit existent este liniară, cu un regim de înălțime redus, fără accente verticale și volumetrice semnificative.



Silueta zonei de studiu propune o variație în trepte a regimului de înălțime, relaționată cu țesutul din vecinătăți pentru a crea o tranziție între existent și propus. De asemenea, se propune un accent de înălțime (100m – P+24) pe latura adiacentă străzii Soveja, ce va reprezenta un reper la nivelul imaginii urbane percepute, marcând în același timp importanța sa funcțională.

Silueta zonei de studiu se află în strânsă relație cu subzonele funcționale existente și este caracterizată în marea majoritate de planaritate, având fluctuații de înălțime în zona locuințelor colective. Specificul zonei la nivelul siluetei urbane constă în elementele reper aferente stadionului Gheorghe Hagi, reprezentate de instalațiile de nocturnă, aflate într-un dialog cu accentul de înălțime propus. Volumetria propusă va sparge liniaritatea siluetei zonei de studiu, valorificând potențialul amplasamentului.

Amplasamentul terenului ce a generat PUZ reprezintă o oportunitate de dezvoltare, de relaționare și ancorare în contextul local. Mixitatea de funcțiuni din zona de studiu oferă prilejul dezvoltării unei soluții care să joace rolul unui liant și a unui potențator, transformând situl într-un ansamblu funcțional al cărui elemente pot face parte dintr-un sistem complex, un pol de atracție la nivel municipal.

### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța

Conform încadrării în Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța, cuprins parțial în subzona ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban - și parțial în subzona ZRV2b – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive – conform actelor de proprietate și planurilor cadastrale anexate.

Încadrare funcțională, nr. 1292 din 26.04.2023 și respectiv 1978 din 17.07.2023

Prin P.U.G. Municipiul Constanța - terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat parțial în subzona ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban și parțial în subzona ZRV2b – subzona Spații verzi pentru agrement – Complexe și baze sportive.

Bilanțul suprafețelor cuprinse în prezentul studiu, obținute prin suprapunerea extraselor de plan cadastral și planului de dispunerea a UTR-urilor, conform PUG:

Nr Lot	Nr Cadastral	Suprafață	UTR ZRCC1		UTR ZRV2B	
			mp	% nc	mp	% nc
1/11	230240	6,784.00	0.00	0.0%	6,784.00	100.0%
2/11	230241	6,014.00	1,689.70	28.3%	4,324.30	71.7%
3/11	230242	4,888.00	4,888.00	100.0%	0.00	0.0%
4/11	230243	4,438.00	4,438.00	100.0%	0.00	0.0%
5/11	230244	10,943.00	8,868.26	81.00%	2,074.74	19.00%
6/11	230245	6,687.00	6,687.00	100.0%	0.00	0.0%
7/11	230246	6,040.00	6,040.00	100.0%	0.00	0.0%
8/11	244248	982.00	982.00	100.0%	0.00	0.0%
9/11	241958	731.00	731.00	100.0%	0.00	0.0%
10/11	246382	323.00	323.00	100.0%	0.00	0.0%
11/11	258190	40,988.00	37,507.59	93.6%	2,580.41	6.4%
			70,124.55		15,763.45	
<b>Total suprafață</b>		<b>86,866.00</b>		<b>81.66%</b>		<b>18.35%</b>

Tabel 3 - Bilanțul suprafețelor realizat pe numere cadastrale;



## Reglementări conform PUG privind subzona ZRCC1:

### UTILIZĂRI ADMISE

- utilizările admise vor ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren;
- se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;
- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amanuntul și piață agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuințe cu partiu special, incluzând spații pentru profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.



### Reglementări conform PUG privind subzona ZRV2b:

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite; amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.
- 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.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- 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.

#### 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; nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura 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.

### **3.3 Modernizarea Circulațiilor**

Ținând cont de dezvoltarea propusă și viitoarele funcțiuni, noile străzi propuse prin proiect vor asigura preluarea fluxurilor auto și vor asigura accesibilitatea la nivelul întregii zone. Astfel, se propun noi circulații în prelungirea străzilor Dragoslavele, Viceamiral Ioan Murgescu și Ciprian Porumbescu, ale căror fluxuri vor fi descărcate în strada Chilei precum și în noua circulație paralelă acestuia, cu rol colector, amplasată de-a lungul limitei vestice a sitului.

Se propune o serie de străzi locale de deservire precum și circulații pietonale ce vor fi folosite pentru asigurarea accesului către zonele cu funcțiuni mixte. Spre limita vestică, circulația cu rol colector va fi acompaniată de un pietonal cu caracter comercial, al cărui traseu va începe de la intersecția cu strada Panait Cerna și va merge către nord spre strada Soveja.

În ceea ce privește etapizarea investițiilor, se va realiza într-o primă etapă drumul dinspre Palatul Copiilor, paralel străzii Chilei și drumul ce va delimita insula situată la est față de Lidl, urmând a se realiza în faze succesive drumurile aferente fiecărui cvartal în parte, către strada Panait Cerna.

În ceea ce privește parcajele, acestea vor fi asigurate atât la sol în clădiri de parcare supraterană cât și în subteran, desfășurându-se pe 3 niveluri. Numărul de locuri de parcare necesare va fi stabilit pe categorii de funcțiuni deservite după cum urmează:



FUNȚIUNI MIXTE			
	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)	PARCĂRI
COMERȚ/SERVICII	88,878	26,664	548
BIROURI		17,776	222
HOTEL/ APARTHOTEL		44,439	533

REZIDENȚIAL				
	ADC(mp)	apartamente	PARCARI	LOCUITORI
P+2- P+24	207,383	2,074	min 2490 - max 4148	6222.00

Se va asigura minim 1 loc/ apartament 100 mp +20% vizitatori - maxim 2 locuri/apartament.

Etapizarea și asumarea investițiilor în ceea ce privește amenajarea circulațiilor publice și realizarea echipamentelor edilitare vor putea face obiectul unor parteneriate public-private.

### 3.4 Zonificarea funcțională propusă – Elemente de regulament

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4.0 metri, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3.0 m, sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3.0 m. cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului;
- atunci când din necesități funcționale adâncimea depășește 20.0 m față de aliniament se vor asigura curți de lumină și ventilație de minimum 8.0 mp.

#### Înălțimea maximă admisibilă:

conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație;
- nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament



- în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
  - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de maximum 50.0 metri pe străzile de 6 și 4 fire de circulație, respectiv de maximum 25.0 metri pe străzile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
  - se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
  - se recomandă că înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.
  - în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

Se propun astfel următorii parametri:

**POT maxim = 50%** pentru suprafața aferentă subzonei UTR ZRCC1

și **POT maxim = 10%** pentru subzona ZRV2b

**CUT maxim = 4.0** pentru suprafața aferentă subzonei UTR ZRCC1

și **CUT maxim = 0.4** pentru subzona ZRV2b

**Coefficienții urbanistici se vor calcula raportat la întreaga arie de reglementare pentru orice intervenție, în funcție de subzona în care se încadrează, respectiv numerele cadastrale Nr. Cadastral 230240, Nr. Cadastral 230242, Nr. Cadastral 230243, Nr. Cadastral 230244, Nr. Cadastral 230245, Nr. Cadastral 230246, Nr. Cadastral 244249, Nr. Cadastral 241958, Nr. Cadastral 246392 și Nr. Cadastral 258190.**





## Bilanț teritorial la nivelul terenurilor ce au generat PUZ

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		85898 MP (acta) / 85894.45 (măsurători)				
UTR of PUG	UTR propus	Criteriu	EXISTENT		PROPUNERE P.U.Z.	
			MP	%	MP	%
ZRCC1	ZRCC1	Suprafață construită la sol (MAX)			30,992.47	50%
		Suprafață desființată (max)			247,939.76	
		Suprafață totală UTR ZRCC1	70,158.32	100%	61,984.94	100%
		P.O.T.		0%	30,992.47	50%
		C.U.T.		0.0	247,939.76	4
		Suprafață SPAȚII VERZI		0.0%	18,595.48	min. 30 %
		din care Spații verzi pe sol natural			3,719.10	20%
		Spații verzi peste subsoal, terase			1,859.55	10%
H maxim			P+24			
ZR2b	ZR2b	Suprafață construită la sol (MAX)			4,826.25	40%
		Suprafață desființată (max)			4,826.25	
		Suprafață totală UTR	15,729.68	100%	12,065.63	100%
		P.O.T.		0%	1,206.56	10%
		C.U.T.		0.0	4,826.25	0.4
		Suprafață SPAȚII VERZI pe sol natural		0.0%	6,032.62	min. 50 %
		Suprafață amenajări peisagistice și terenuri de sport			4,826.25	40%
		H maxim			P+4	
Suprafață circulații		0.00	2.33%	11,837.43	18.11%	
TOTAL		85,898.00				

### 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În zona de studiu (conform datelor recepționate) putem identifica o bună acoperire a rețelelor tehnico-edilitare. Acest lucru se datorează faptului că zona este deja constituită, fiind asigurate rețele odată cu evoluția țesutului istoric și a noilor tehnologii.

La nivelul Municipiului Constanța, alimentarea cu apă potabilă, se realizează de către R.A.J.A. Constanța, regie autonomă aflată în subordinea Consiliului Județean Constanța. Conform datelor recepționate, identificăm existența rețelei de apă în partea nordică (str. Soveja), estică (str. Chiliei) și sudică (str. Panait Cerna) a loturilor generatoare P.U.Z.

În ceea ce privește distribuția și furnizarea energiei electrice, aceasta este asigurată de ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A. CONSTANȚA. Conform datelor recepționate, identificăm existența rețelei de alimentare cu energie electrică în partea nordică (str. Soveja), estică (str. Chiliei) și sudică (str. Panait Cerna) a loturilor generatoare P.U.Z. În partea estică, spre strada Chiliei, loturile generatoare P.U.Z. sunt afectate de o linie electrică subterană de medie tensiune și joasă tensiune. Imobilul cu nr. Cadastral 230242 ce are intabulată construcția C2 este racordat la energie electrică fiind străbătut de 3 racorduri, după cum urmează: LEA joasă tensiune, LES joasă tensiune, LES medie tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale se realizează de către DISTRIGAZ SUD REȚELE (fosta S.C. CONGAZ S.A.). Nu au fost recepționate date cu privire la prezența/localizarea rețelelor de distribuție a gazelor naturale pentru zona de studiu. Acestea se vor figura în funcție de Avizul de amplasament eliberat pentru faza P.U.Z.

Distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către R.A.D.E.T. Constanța, regie autonomă subordonată Consiliului Local Municipal Constanța.



Conform datelor transmise de Primăria Municipiului Constanța, terenul cu numărul cadastral 258190 este străbătut de o rețea de distribuție a agentului termic, după cum urmează:

- conductă supraterană, ce taie lotul transversal, de la est la vest;
- conductă subterană, o ramificație a celei supraterane cu o lungime de aproximativ 23m.;

Perimetral zonei de studiu întâlnim și rețele de telecomunicații, în administrarea unor operatori diferiți. Astfel, observăm că perimetral zonei reglementate prin P.U.Z. se regăsesc rețele, după cum urmează:

- Telekom - pe strada Soveja, str. Chiliei, str. Panait Cerna;
- „„RCS-RDS – pe strada Soveja.

Terenul cu numărul cadastral 258190 este afectat de o rețea de telecomunicații aparținând Telekom, la intersecția străzilor Chiliei cu Grozești, intrând în profunzimea lotului cu aproximativ 25 de metri.

Pentru asigurarea condițiilor optime de dezvoltare ale zonei studiate, este necesară gândirea coerentă și identificarea oportunităților de dezvoltare, astfel încât să se prevadă încă de la faza întocmirii PUZ-ului zonei (cu caracter de documentație coordonatoare) - extinderea rețelelor existente și dezvoltarea unora noi. Simultan cu identificarea viitoarelor necesități se va avea în vedere realizarea unei precoordonări ale rețelelor propuse, astfel încât să existe certitudinea că dezvoltarea ulterioară a rețelelor poate fi asigurată în limitele de gabarit ale infrastructurii propuse, ținând cont de prevederile în vigoare privind pozarea rețelelor îngropate

FUNCTIUNE	TOTAL AC (mq)	TOTAL ADC (mq)	NR AFARTAMENTE	CONSUM AFA	DEBITE CANALIZARE	CONSUM ENERGIE ELECTRICA PRIMARA*		
						CONSUM/45°/AN	CONSUM TOTAL	mswh/an
BIROURI	3700	48100		10 l/s	10,5 l/s	94.7	4555070	4555.07
LOCUINTE COLECTIVE	12996	173902	1956	26 l/s	32 l/s	99.1	17233688.2	17233.688
TURISM	810	20250		3 l/s	4,5 l/s	96.5	1954125	1954.125
COMERT	9720	38246		15 l/s	16,5 l/s	95.5	3652493	3652.493
AGREMENT/SANATATE	2630	15763		15 l/s	16,5 l/s	93.4	1472264.2	1472.2642

Tabel 4 – Calculul preliminar consum și debite instalații apă, canalizare, energie electrică;

#### 4. FACTORI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Întreaga dezvoltare se va baza pe conceptul de dezvoltare durabilă în care componenta de mediu va sta la baza strategiei de dezvoltare arhitectural-urbanistică. La realizarea lucrărilor se vor avea în vedere normele de tehnica securității și protecției muncii pentru asigurarea condițiilor normale de lucru și evitarea accidentelor de munca (NRPM, regulamentul privind protecția muncii și igiena în construcții).

##### a) PROTECTIA CALITĂȚII APELOR:

Activitatea desfășurată nu conduce la impurificarea apelor. Sursele de poluanți pentru ape sunt:

- obiectele sanitare de la grupurile sanitare de la care se evacuează ape uzate menajere

Apele uzate menajere evacuate în final în rețeaua de canalizare orășenească cu un debit sunt ape uzate menajere având următoarele încărcări:

- Temperatura = +20 ÷ +25°C
- PH = 7
- Materii în suspensie ≤ 200 mg/l (2,960 kg/zi)



- Încărcare organică (CBO5)  $\leq 200$  mg/l (2,960 kg/zi)
- Detergenți sintetici anioni activi biodegradabili =20 mg/l (0,296 kg/zi)

Valorile se încadrează în prevederile Normativului NTPA 002/2002 pentru descărcări în canalizări publice (350 mg/l pentru suspensii și 300 mg/l pentru CBO5). Calitatea apelor uzate evacuate se poate controla prin analize și măsurători ce pot fi efectuate de unități specializate, pe baza de contract.

#### **b) PROTECȚIA AERULUI:**

Majoritatea lucrărilor se realizează cu tehnologii moderne de punere în operă a materialelor. În procesul de construire se vor folosi materiale neutre din punct de vedere al protecției factorilor de mediu. În ceea ce privește protecția aerului pe timpul lucrărilor de construcție dacă va fi cazul se vor folosi plase care să înglobeze construcția pentru a reține particulele în suspensie (praful).

Pentru obținerea energiei termice și a apei calde, și pentru condiționarea aerului se vor folosi echipamente specifice, performante, de ultimă generație, ecologice.

Protecția mediului (aerul atmosferic) este asigurată prin prevederea unor cazane moderne cu arzătoare cu grad redus de poluare datorat compușilor rezultați prin ardere. De asemenea, grupul de răcire apă va utiliza agent termic ecologic (R407C).

Având în vedere tipul de combustibil utilizat, puterea cazanului, tehnologia modernă în care a fost realizat, se poate spune că nu se produc noxe în cantități care să afecteze mediul înconjurător.

#### **c) PROTECȚIA LA ZGOMOT ȘI VIBRAȚII :**

Pentru execuție se vor folosi utilaje performante care au un nivel scăzut de zgomot și vibrații.

#### **d) PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR :**

Nu există surse de radiații.

#### **e) PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI :**

- pământul rezultat din săpături va fi evacuat la groapa de gunoi;
- în timpul execuției și exploatării se vor evita infiltrațiile accidentale în teren din instalațiile de apă și canalizare prin rezolvarea și dimensionarea corectă a acestora.

#### **f) PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE :**

Nu există poluanți sau activități care să afecteze ecosisteme.

#### **g) PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC :**

Nu este cazul.

#### **h) GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR :**

Deșeurile produse în procesul de construcție vor fi neutre din punct de vedere chimic și organic și vor fi evacuate și reciclate (depozitate) de către constructor cu mijloace specifice, conforme cu normele în vigoare. Deșeurile rezultate în exploatarea obiectivului vor fi depozitate într-o zonă special amenajată la nivelul solului, în Europubele pe categorii de deșeuri (pentru a facilita



reciclarea anumitor categorii de deșeuri) și vor fi evacuate periodic în baza unui contract cu o societate de profil.

**i) GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE :**

- nu este cazul.

**j) PREVEDERI DE MONITORIZARE A MEDIULUI :**

- nu este cazul.

**k) LUCRĂRI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ :**

- spațiile rămase disponibile vor fi amenjate ca spații verzi;
- se vor executa activități de plantare cu arbori și arbuști.

## **5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Ținând cont de amplasarea privilegiată – proximitatea față de zona centrală, accesibilitatea ridicată, transportul în comun etc, de tendințele de evoluție ale zonei – amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone mixte de locuire, comerț, birouri și servicii pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și /sau potențiale.

Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu multifuncțional – ce va cuprinde Locuințe colective, Comerț, Birouri, Servicii și Servicii turistice – care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.