

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediu si Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com

Denumire proiect:

MEMORIU TEHNIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Mun. Constanța, str. Soveja, nr. 7, NC 256214

JUD. CONSTANȚA

Faza de proiectare: PUZ
Specialitatea: URBANISM

Beneficiar: S.C. BCD INTERMED.R.L.
Proiectant urbanism: S.C. ED COM '96 S.R.L.

Colectiv elaborare:
Sef proiect / coordonator urbanism: arh. Al Costandache
Proiectat: c. arh. R. Ungureanu
Desenat: arh. Alin Palimaru

OCTOMBRIE 2023

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - Date generale
 - Obiectul planului urbanistic zonal
 - Surse de documentare
2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
 - Delimitarea sitului
 - Caracteristici, utilizare, destinație
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - Situația existentă – ocuparea terenului
 - Regim funcțional
 - Regim juridic
 - Echipare edilitară
4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 - Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
 - Implementarea investiției
 - Elemente de regulament
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ IMOBIL CE GENEREAZĂ PUZ - scara 1/2000; 1/500
3. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE - scara 1/1000
4. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE - scara 1/2000
5. REGLEMENTĂRI PROPUSE INTEGRATE ÎN PUZ APROBAT - scara 1/2000; 1/500
6. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/2000
7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/2000

1. INTRODUCERE

DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investiții:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasamentul terenului pentru care se inițiază PUZ-ul:	MUN. CONSTANȚA, STR. SOVEJA, NR. 7, NC 256214, JUD. CONSTANȚA
Titular:	S.C. BCD INTERMED S.R.L.
Elaboratorul documentației:	S.C. ED COM '96 S.R.L. – c. arh. Rodica Ungureanu, coordonator urbanism arh. Alexandru Costandache
Data elaborării	IUNIE 2023
Faza de proiectare	AVIZ DE OPORTUNITATE

OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat în zona de Nord a mun. Constanța, pe str. Soveja, nr. 7, NC 256214, jud. Constanța. Amplasamentul studiat are o suprafață totală de **817.0mp** și se află în subzona de reglementare urbanistică **ZRL2A – locuințe individuale cu maxim P+2 situate în afara perimetrelor de protecție**, așa cum este prevăzut în Regulamentul aferent PUZ aprobat cu HCLM NR.53/2012, și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 988/30.03.2023 emis de Primăria Mun. Constanța.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va studia o zonă mai mare ce cuprinde amplasamentul și se vor stabili pentru aceasta reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunile permise, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, regimul de aliniere și retragere față de limitele de proprietate. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT) se mențin conform PUZ aprobat.

SURSE DE DOCUMENTARE

- _Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- _Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- _PUZ aprobat prin HCL nr. 53/30.01.2012;
- _Certificatul de urbanism nr. 988/30.03.2023 emis de Primăria Mun. Constanța;
- _Acte de Proprietate;
- _Extras de Carte Funciară.

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Amplasamentul care generează PUZ-ul, în suprafață de **817,00 mp** se află în intravilanul mun. Constanța, în zona de nord a orașului, la intersecția unor circulații importante, str. Soveja cu b-dul

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediu si Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com

Mamaia, în vecinătatea unor repere funcționale importante ale municipiului: Parcul Tabăcării cu dotările aferente, spații comerciale – Lidl, City Park Mall, instituții bancare cu acces din b-dul Mamaia, etc.

Amplasamentul se învecinează la Nord-Vest cu str. Soveja, iar pe celălalte laturi cu terenuri proprietate privată persoane fizice și/sau juridice.

Amplasamentul se învecinează:

- _La Nord-Vest: str. Soveja (IE 250169);
- _La Est: vecin - imobil str. Soveja, nr. 5;
- _La Sud: vecini – IE 217827 și imobil str. Răchitași, nr. 82;
- _La Vest: vecin – IE 245547.

Terenul este rezultatul alipirii a doua imobile, conform Actului Notarial 2216/12.07.2022 emis de Vonica Cătălina Elena.

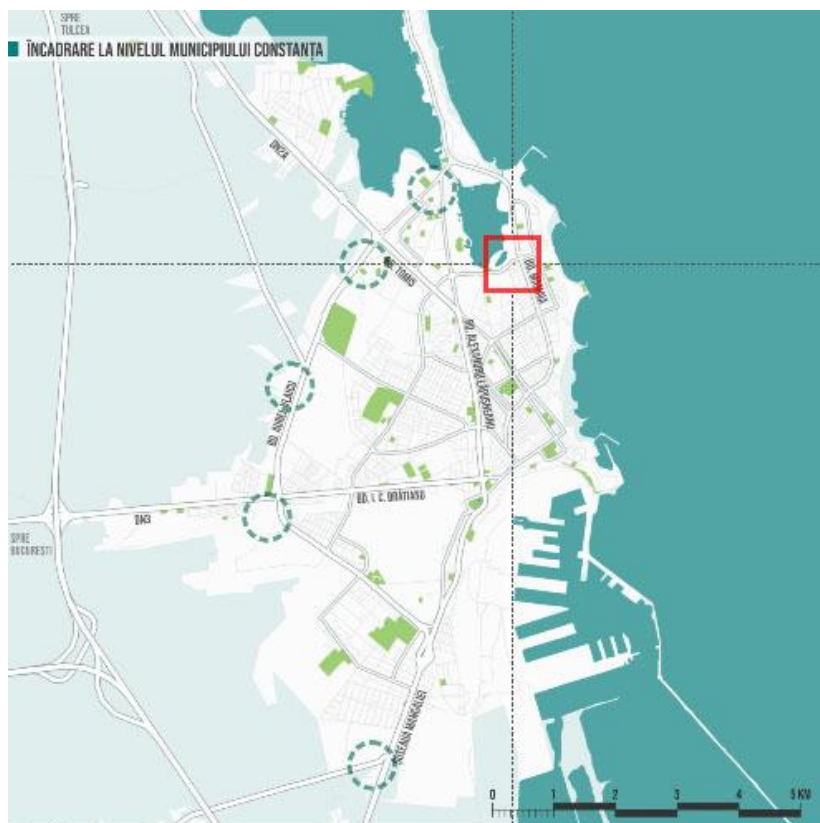
Amplasamentul se află într-o arie urbană în continuă redefinire și modernizare, care deține resurse de teren ce pot susține dezvoltarea urbanistică prezentă. Aflată în proximitatea Parcului Tabăcării cu dotările aferente, arealul urban este încărcat de multiple funcțiuni ce se întrepătrund: locuire, servicii, dotări comerciale, loisir. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje sau clădiri de birouri / unități bancare P+5E sau mai înalte.

Insula ce cuprinde amplasamentul și care se conturează a fi **zona studiată prin PUZ** se află la intersecția b-dului Mamaia cu str. Soveja și are un corp format dintr-un țesut omogen de locuințe individuale către str. Răchitași, iar spre arterele intens circulate devine discontinuu și fragmentat.

Zona studiată este mărginită de următoarele artere circulate:

- _La Nord-Vest: str. Soveja (IE 250169);
- _La Est: b-dul Mamaia;
- _La Sud: str. Răchitași

Accesibilitate:



Amplasamentul se află în intravilanul mun. Constanța, în zona de nord a orașului (zona *Delfinariu*) și are acces din str. Soveja. Zona este dominată de prezența Parcului Tăbăcărie cu funcțiuni complementare de recreere, servicii de alimentație publică, turism și este tranzitată de 2 mari artere de circulație:

- Str. Soveja și b-dul Mamaia care traversează municipiul de la Sud spre Nord. B-dul Mamaia face legătura dintre zona centrală și stațiunea Mamaia, iar Str. Soveja, în paralel, leagă cartiere importante ale orașului de zone comerciale majore.

Zona este structurată urbanistic, este mixtă din punct de vedere funcțional și deține resurse importante care pot fi folosite de o dezvoltare imobiliară viitoare, fiind accesibilă din punct de vedere al traficului auto, pietonal și al transportului în comun. Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună, iar viitoarele investiții pot fi racordate în condițiile specificate de deținătorii de rețele din zonă.

CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională:

Amplasamentul se încadrează conform PUZ aprobat prin HCL 53/30.01.2012 în zona de reglementare urbanistică **ZRL 2a** – locuințe individuale cu maxim P+2 situate în afara perimetrelor de protecție.

Zona studiată (delimitată de str. Soveja, B-dul Mamaia și str. Răchitași) cuprinde, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 53/30.01.2012, 2 zone de reglementare.

Zone și subzone conform PUZ aprobat prin HCL nr. 53/30.01.2012:

1. ZRL – zona de locuit;

- ZRL 2 - zona locuințelor individuale mici P+1 - P+2;
 - ZRL 2a - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- 2. ZRCM - zona mixta conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurant, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe
 - ZRCM 1a - subzona mixta cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regimul de construire continuu sau discontinuu



ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

ZRL2A – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberare (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a 25% din aria construită, servicii, alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele);

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Utilizări interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din suprafața construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale refozibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

-(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima în cazul concesiunii terenului	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	200	12
<i>parcela de colt</i>	-	

regimul de construire	dimensiune minima în zone protejate	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	250	10
Cuplat	300	12
Izolot	350	14
<i>parcela de colt</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>-reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

regimul de construire	dimensiune minima în alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolot	300	14
<i>parcela de colt</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>-reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

-(2) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0m; pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respect condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0m în cazul străzilor de categoria I și II și minim 3.0m în cazul străzilor de categoria III;
- clădirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.0m;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 3.00m pe vertical, de la cota terenului amenajat;

- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.2m;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0m în cazul străzilor de categoria I și categoria II și de minim 8.0m la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0m, dar nu cu mai mult de ½ din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0m;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0m;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase 1,0m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunea fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0.5 și 2.0;
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe o parcelă se pot construi unu sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită AC minimă=50,0m;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren sar nu mai puțin de 4.0m.

Circulații, accese și parcare:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulație publică sau în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0m lățime;
- accesese vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei, de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă;
- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E+M, (H max = 10m);
- se admit depășiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în regimul de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornișei sau streășinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale lotului nu va depăși înălțimea împrejmuirii;
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitoarei tradiționale de olane;
- pentru construcțiile amplasate la intersecții sau în capete de perspectivă vizibile din artere de largă circulație autorizarea se va face pe bază de PUD;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spații libere și spații plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbte și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și acces;
- se va respecta HCJ 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 jud. Constanța.

Împrejmuiri:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20m și minim 1.80m din care un soclu opac de 0.50m și o parte transparentă din metal sau lemn, dublată de gard viu;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- terasele acoperite și descoperite, garașele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente ZRL 1 (Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător CUT, dacă solicitantul deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă)
- **Pentru loturile construite** cu POT mai mare de 35% este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent, cu condiția încadrării în CUT maxim 1,5.
- **Pentru loturile libere:** POT maxim = 50.0%; CUT maxim = 2

ZRCM 1a – SUBZONA MIXTA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE MEDIU ȘI ÎNALT ȘI REGIMUL DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

Utilizări interzise:

- se interzic următoarele categorii functionale:
 - activitati productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - statii de intretinere auto;

- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):

- cu urmatoarele recomandari pentru principalele artere si pentru zonele de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 12.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - pentru locuinte se vor aplica prevederi specifice din capitolu de reglementari pentru ZRL.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.0 metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20.0 metri fata de aliniamentul la strada

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de eel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri, sa fie situat la minim 1.80 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri,numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

Circulații, accese și parcare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.
- Locuri de Parcare:
 - o 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de max. 100 mp,
 - o 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200 mp,
 - o 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200 mp,
 - o 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200 m;

- 1 loc de parcare pentru fiecare 30mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica ;
- 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafata utila pentru spatii comerciale.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul eel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

Aspectul exterior al clădirilor:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;
- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de eel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

Condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;

Spații libere și spații plantate:

- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare;
- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;

Împrejmuiri:

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- Regim de inaltime max. P+6E
- POT maxim = 70%
- CUT_{maxim} = 4,9

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară.

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de strategiile de dezvoltare a infrastructurii, conform avizelor și condițiilor deținătorilor de utilități.

Disfuncționalități

Principala disfuncționalitate existentă în zona este faptul că atât pe terenul studiat cât și în vecinătăți se desfășoară activități de depozitare, industriale, spălătorie auto, etc., care sunt incompatibile cu specificul zonei. Majoritatea investițiilor noi sunt realizate în regim privat și sunt construcții cu destinația de servicii comerciale și bancare, locuințe colective cu regim de construire înalt și mediu care au apărut de-a lungul arterei b-dul Mamaia și care evidențiază o tendință evidentă de creștere speculativă fără a avea la bază reguli urbane bine conturate.

Atractivitatea zonei este reprezentată de mixitatea funcțională, vizibilitatea crescută datorată lățimilor mari ale arterelor circulabile și a traficului intens, forme și deschideri rezonabile ale parcelelor și o reglementare urbană insuficientă care poate crea oportunități diferite de valorificare a terenurilor.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea "**STUDIU DE OPORTUNITATE – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, MUN. CONSTANȚA, STR. SOVEJA, NR. 7, JUD. CONSTANȚA**" se referă la terenul în suprafață de 817.00mp cuprins în zona studiată și anume insula delimitată de str. Soveja, b-dul Mamaia și str. Răchitași.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat și terenurilor vecine, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea de structurare spațial-urbană, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

Obiective principale:

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru reglementat spațial-urban, ambiental și de imagine pentru o intervenție viitoare** corelată cu vecinătățile și cu tema program oferită de beneficiar.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 817,00 mp și este construit. Pe teren sunt edificate doua imobile:

_Corp C1 cu funcțiunea de "locuință", regimul de înălțime "Parter" și SC = 155m;

_Corp C2 cu funcțiunea de "construcție industrial și edilitară", regimul de înălțime "Parter" și SC = 183m.

POT existent = 41,37%, CUT existent = 0,41.

În prezent, în incintă se desfășoară activitatea de "Depozitare materiale de construcții" conform Extrasului de Carte funciară.

Amplasamentul se va elibera de construcții în vederea realizării unei noi investiții în conformitate cu tema program oferită de beneficiar. Parcările aferente noului obiectiv se vor asigura, în incintă, la nivelul solului, sau în spațiile subterane ale viitoarei construcții.

Funcțiunea solicitată va fi compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se va înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

Insula studiată are o suprafață de cca. 7500mp și cuprinde terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Sunt în majoritate construite funcțiunea dominantă fiind de locuire individuală. Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii) se concentrează către b-dul Mamaia, dar apar și spontan către b-dul Soveja. Se observă o corelație a funcțiunii destinate publicului cu regimul de construire mediu și înalt, construcțiile cele mai înalte având ieșire la b-dul Mamaia.

REGIM FUNCȚIONAL

Dimensiunea **terenului**, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru edificarea unui nou imobil care să completeze frontul la str. Soveja.

Zona studiată conține un corp format în majoritate cu locuințe individuale în care apar spontan funcțiuni destinate publicului (comerț și servicii).

REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Studiului de Oportunitate în suprafață de 817,00 mp este proprietatea S.C. BCD Intermed S.R.L, conform Actului Notarial atașat prezentei documentații.

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui nou imobil, pe amplasamentul care generează PUZ-ul, în conformitate cu tema oferită de beneficiar este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate și de nevoia de reglementare urbană demonstrate în capitolele anterioare.

De asemenea, dezvoltarea unui nou imobil permite crearea unui front comun cu cel dezvoltat în zona b-dului Mamaia ce ar reduce disfuncționalitățile în ceea ce privește altimetria clădirilor și incompatibilitățile

create de destinația terenurilor. Astfel că pe zona adiacentă str. Soveja ce cuprinde amplasamentul (și prezentată în planșa U.05) se propun următoarele:

- _ diversificarea funcțiilor aprobate;
- _ modificarea regimului de aliniere, retragere față de limitele laterale;
- _ mărirea regimului maxim de înălțime și înălțimea maximă a construcțiilor;
- _ indicatorii tehnici POT, CUT se mențin conform PUZ aprobat.

Avantajele unei noi investiții constau în:

- Structurarea urbană a zonei;
- Reglementarea acceselor și a locurilor de parcare în zonă și eliberarea spațiilor de circulație destinate pietonilor de traficul generat de destinația existentă a imobilului;
- Îmbunătățirea imaginii urbane și crearea de noi spații accesibile publicului la parterul imobilului;
- Crearea de locuri de muncă.

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (costurile privind eliberarea terenului de construcții și realizarea unui nou imobil).

Proiectele arterelor de circulație din zonă se vor menține conform existentului sau vor fi preluate din proiectele derulate de autoritatea publică locală și aflate în implementare dacă este cazul.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Ținând cont de concluziile enunțate, beneficiarul propune **modificarea parametrilor urbanistici ai zonei studiate astfel:**

- diversificarea funcțiilor aprobate;
- modificarea regimului de aliniere, retragere față de limitele laterale;
- mărirea regimului maxim de înălțime și înălțimea maximă a construcțiilor;
- indicatorii tehnici POT, CUT se mențin conform PUZ aprobat.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru **zona studiată delimitată de B-dul Mamaia, str. Soveja și str. Răchitași se propune împărțirea teritoriului în 3 zone de reglementare astfel (planșa U.05):**

- **ZRL 2*** - locuințe individuale, colective și servicii;
- **ZRL 2a** - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- **ZRCM 1a** - subzona mixta cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regimul de construire continuu sau discontinuu.

PENTRU ZONELE ZRL 2a ȘI ZRCM 1a – SE MENȚIN REGLEMENTĂRILE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 53/30.01.2012

Pentru zona ZRL 2* care se conturează de-a lungul sr. Soveja și care provine din corpul zonei ZRL 2a se propun următoarele reglementări:

ZRL 2* – LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE ȘI SERVICII

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- institutii, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- spații comerciale și alimentație publică;
- funcțiuni turistice;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuințe colective;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate.
- depozitari mici en gros

Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberare (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a 25% din aria construită, servicii, alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele).

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din suprafața construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru locuințe individuale se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima în cazul concesiunii terenului	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	200	12
parcela de colt	-	

regimul de construire	dimensiune minima în zone protejate	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	250	10
Cuplat	300	12
Izolot	350	14
<i>parcela de colt</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>-reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

regimul de construire	dimensiune minima în alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	250	12
Izolot	300	14
<i>parcela de colt</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>-reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

-(2) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0m; pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respect condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

- pentru celelalte categorii de functiuni se consideră construibile parcelele care îndeplinesc urmatoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima în cazul concesiunii terenului	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	500	12
Cuplat	500	18
Izolot	1000	24

Amplasarea constructiilor față de aliniament:

- cladirile se pot amplasa pe aliniament sau retrase de la aliniament in funcție de tipologia predominantă în zonă.
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea își va retrage etajele superioare ce depășesc înălțimea menționată în unghi de 45° fata de etajul intreg imediat inferior; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- este permisă depășirea aliniamentului cu console sau balcoane ale etajelor superioare de peste parter dacă de la nivelul cotei amenajate a terenului și până la intradosul consolei/balconului este lăsată liberă o înălțime de min. 4.0m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu cu min. distanta prevăzută în Codul Civil (60cm pentru construcții si 2.00m pentru "fereastra de vedere");
- în cazul în care construcția este dispusă izolat pe lot, față de limitele laterale se va retrage obligatoriu cu min. distanța prevăzută în Codul Civil (60cm pentru construcții si 2.00m pentru "fereastra de vedere");
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala relizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatare din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu min. distanta prevăzută în Codul Civil (60cm pentru construcții si 2.00m pentru "fereastra de vedere");
- clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu. Se vor asigura accese pentru mașinile echipelor de interventie dupa caz.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim 4.0m. Clădirile se vor amplasa cu respectarea necesarului minim de însorire prevăzut de legislația în vigoare și la distanțele normate pentru prevenirea și protecția la incendiu

Circulații, accese și parcare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; dacă necesarul parcarilor nu se poate asigura in interiorul incintei se admite asigurarea acestora pe un teren la o distanță de maxim 500m față de amplasament și pe toată durata de existență a construcțiilor pe care le deservesc;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare;

- se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr 113/2017, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020 și HCL nr. 102/31.03.2022.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- **pentru locuințele individuale** regimul de înălțime maxim va fi de P+2E+M (H max = 16m)
- **pentru restul funcțiunilor** regimul de înălțime de maxim va fi de S(D)+P+4E (H max= 23 metri);
- subsolurile/demisolurile sunt permise în condițiile enunțate de studiului geotehnic elaborat pentru fiecare investiție în parte;
- demisolul se consideră nivel suprateran;
- pentru toate funcțiunile, mai puțin pentru locuințele individuale, se admite realizarea unui etaj tehnic în plus peste regimul de înălțime maxim admis cu Suprafata construita de maxim 50% față de etajul imediat inferior și fara a depăși înălțimea maximă admisibila a construcțiilor.

Aspectul exterior al clădirilor:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoarea din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelo,

Echiparea edilitară:

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea radă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

Împrejmuiri:

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

Spații libere și spații plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbte și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- se va respecta HCJ 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 jud. Constanța.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) :

- POT maxim = 50% (se menține cf. PUZ aprobat prin HCL 53/30.01.2012)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

- CUT maxim = 2mp ADC/mp teren (se menține cf. PUZ aprobat prin HCL 53/30.01.2012)

ZRCM 1 – isi mentine regulamentul PUZ HCL 53/30.01.2012.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Intervenția urbanistică propusă și inițiată de beneficiar, pe baza analizelor anterior enunțate, are ca scop actualizarea prevederilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat.

Potențialul amplasamentului este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția în cadrul orașului – zona cu o atractivitate mare a orașului;
- accesibilitatea carosabilă și pietonală;
- tendința de dezvoltare exprimată în zonă, necesitatea de restructurare urbană;
- legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice.

Realizarea unei noi investiții în zonă va crea o continuare firească a frontului ce începe să se coaguleze pe b-dul Mamaia, elimină natural o activitate existentă incompatibilă funcțional cu dinamica zonei, crește atractivitatea și calitatea spațiului urban percepută de la nivelul pietonului.

ÎNTOCMIT,
c. arh. R. Ungureanu

S.C. ED COM '96 S.R.L.
Sediu si Pct. de lucru: Constanta, b-dul Tomis, nr. 143A, parter
e-mail: office.edcom@gmail.com