

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:

STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

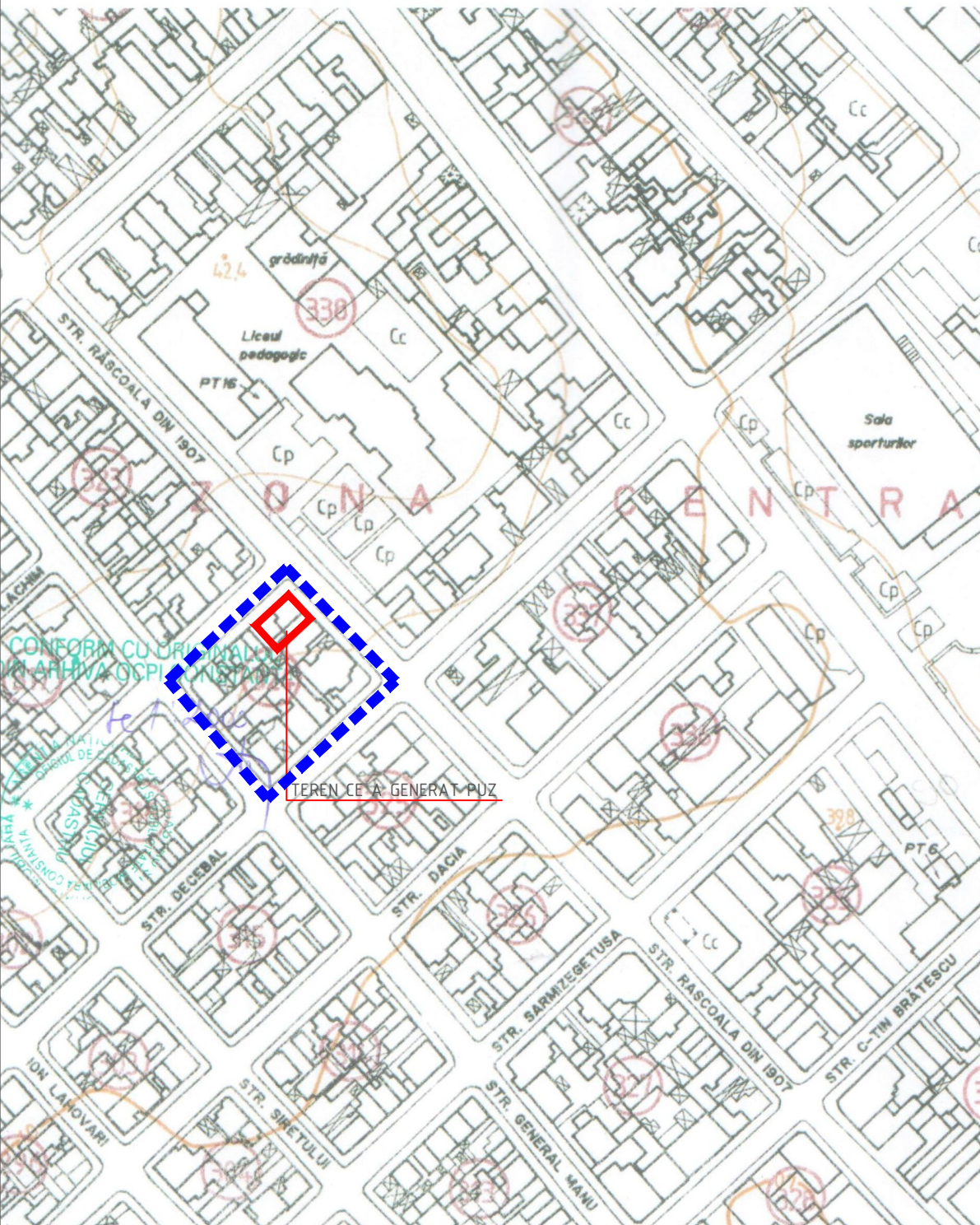
PLAN INCADRARE IN ZONA VIZA OCPI

SCARA PLAN:

1:2000

NUMAR PLAN:

U-01



791,4

791,6

PLANSĂ

SCARA

Echidistanța curbelor

PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907,STR.D.BOLINTINEANU, STR.C.MANU,STR.DECEBAL



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:

STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

POZE CONSTRUCTIE EXISTENTA
TEREN CE A GENERAT PUZ

SCARA PLAN:

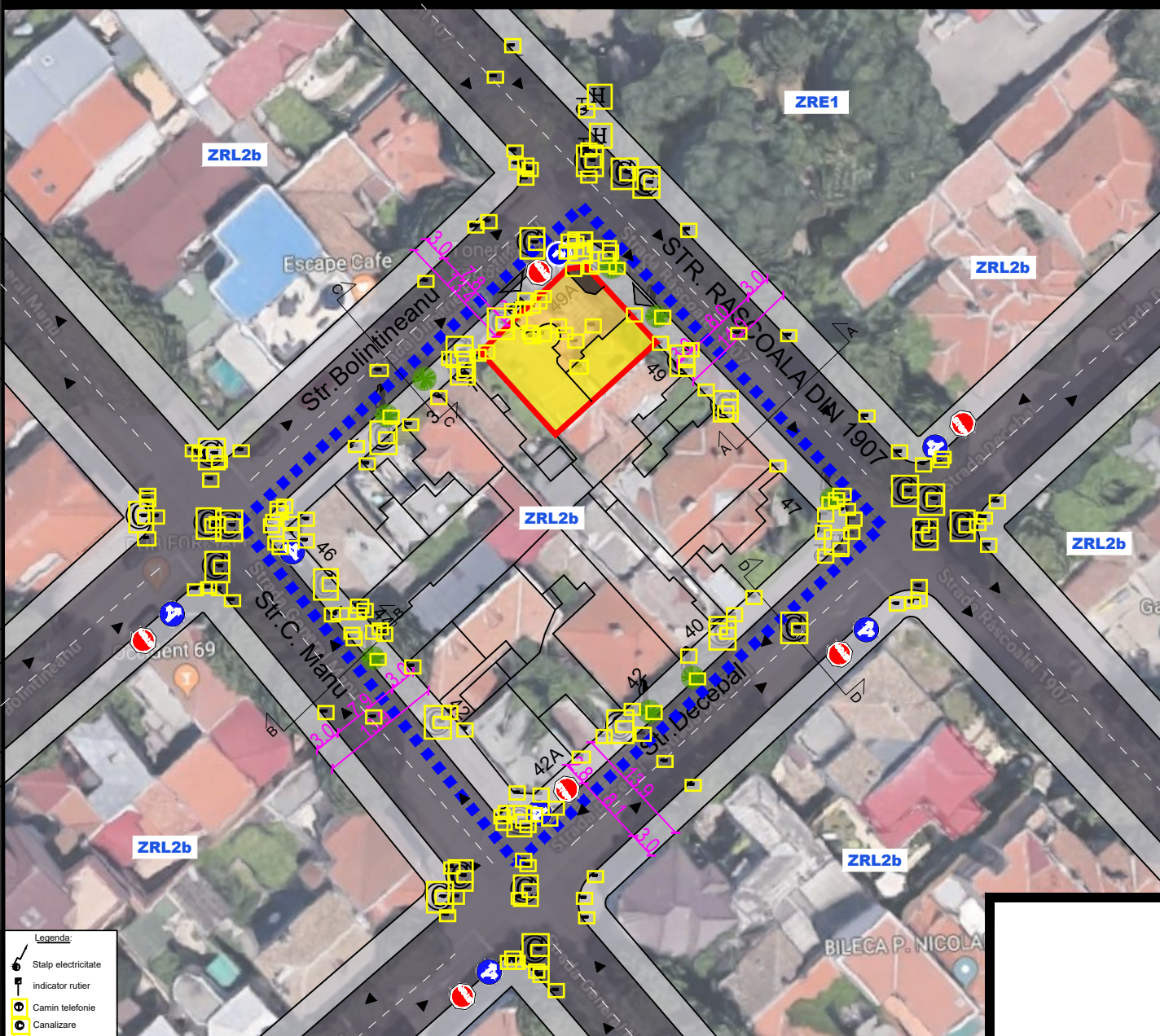
1:500

NUMAR PLAN:

U-04



PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907, STR.D.BOLINTINEANU,STR.C.MANU,STR.DECEBAL



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona studiata PUZ S=2652mp
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=191mp
- ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta

Functiuni existente pe terenul ce a initiat PUZ

- Regim de inaltime Sp+P+1E+POD CIRCULABIL
- Teren liber de constructii zona studiata
- Anexe existente parter
- Spatii verzi publice,plantatii de aliniament
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile-straizi categoria III
- Accese pietonale existente
- Accese auto existente

Potrivit PUG Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiata face parte din UTR 3b: ZRL 2b - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonelor protejate.

Conform PUG Constanta, indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt asteli:

- o Functiuni admise:
 - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
 - functiuni complementare locuiri: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- o Functiuni interzise:
 - functiuni ce genereaza orice tip de poluare, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incinerii pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subsistenta;
 - depozitare en gros, depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- o Regim de inaltime : P+2E Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda, avand maxim 60% din aria unui nivel curent.
 - o POT = 35 %. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2, rezultand POT=45%.
 - o CUT = 1.00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2, rezultand CUT=1.35.

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in zona protejata Sit Urban, COD CT-II-s-B-02820, nr. crt. 490 si in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile romana, romano-bizantina, medievala, poz. 15 in LMI 2015.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:

STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-02

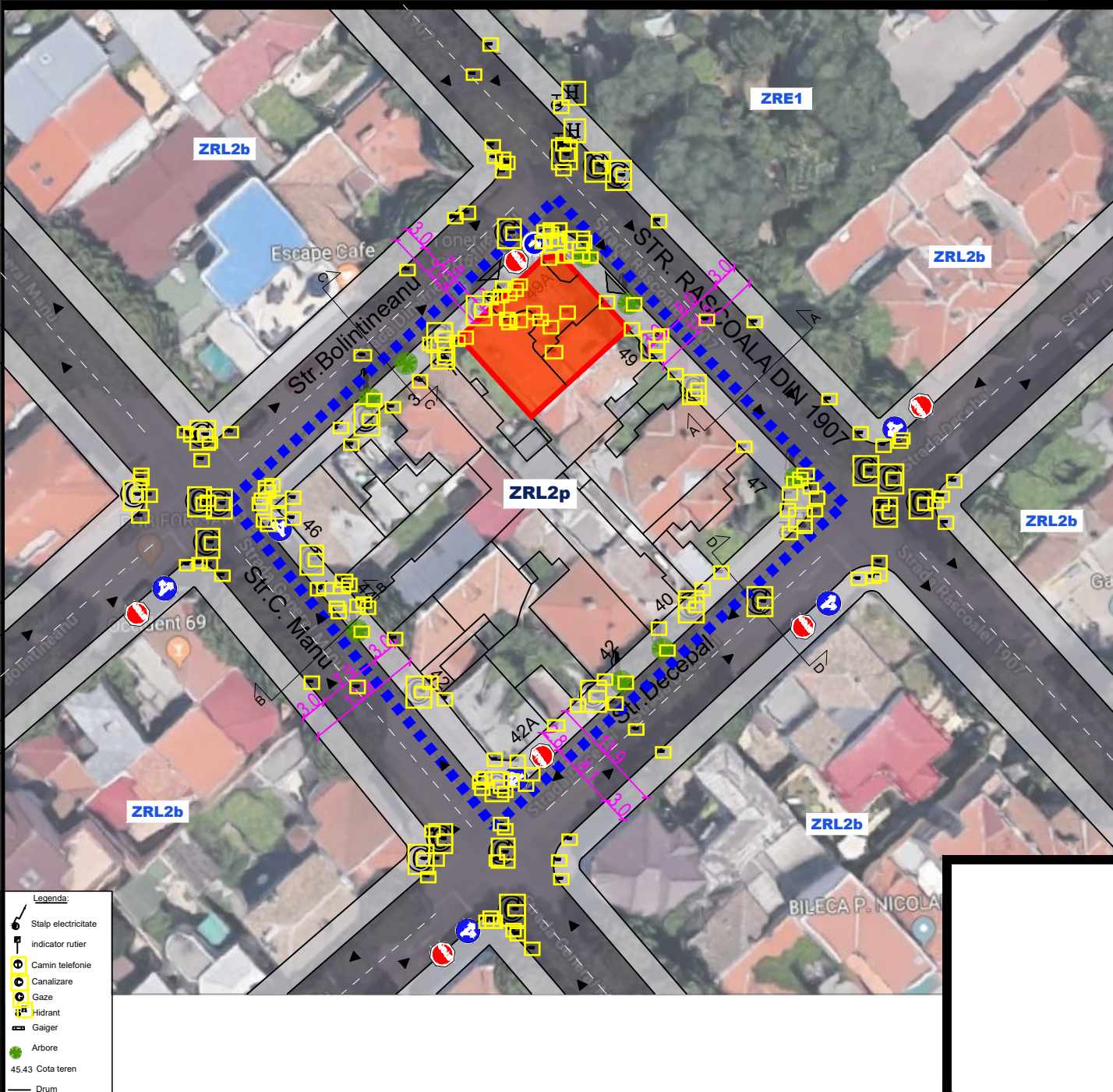
COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

S TEREN	191mp
SC	126mp
SD	381mp
P.O.T.	66%
C.U.T.	2,00

Legenda:

- Stalp electricitate
- indicator rutier
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaze
- Hidrant
- Galger
- Arbore
- 45.43 Cota teren
- Drum

PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR.RASCOALA DIN 1907, STR.D.BOLINTINEANU,STR.C.MANU,STR.DECEBAL



LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita zona studiata PUZ S=2652mp
 - Limita de proprietate teren ce a initiat PUZ S=191mp
 - ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta
 - ZRL2p Indicativ zona de reglementare propusa

Functiuni existente pe terenul ce a initiat PUZ

- Regim de inaltime P=1.3E-servicii si alimentatie(cofetarie cu laborator la subsol,parter si locuire individuala la etajele superioare)
- Spatii verzi publice,plantatii de aliniament
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile-strazi categoria III
- Accese pietonale existente
- Accese auto existente

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015 in zona protejata Sit Urban.COD CT-II-a-B-02820.nr.crt. 490 si in situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-II-a-A-02655.cu vestigii arheologice din epoca romana romano-bizantina,medievale,poc.15 si LM 2015.

Planul PUZ se propune ZRL2p-zona locuiri individuale sau colective (maxim 8 apartamente) si functiuni complementare locuiri cu regim de inaltime maxim P=3E pentru parcelate de cotti si P=2E pentru restul parcelor.

Conform PUZ,indicatorii urbanistici propusi in zona studiata sunt astfel:

- Functiuni admise:
 - locuinte individuale
 - locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 8 apartamente in total
 - functiuni complementare locuiri: parcare,lgareare, coment cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)servicii de promovare/cinco si cabinele medicale,locuri de joaca,gratineri,cofetarii,sali de fitness,coment cu amanuntul,coafor/cosmetica,etc.)
- Functiuni interzise:
 - functiuni ce genereaza orice tip de poluare,genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (betete 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incalzit pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - sevele pentru cresterea animalelor pentru productie si substituzitate;
 - depozitare in gros,depozitari de materiale refozabile si platforme de proiectare a deseurilor urbane,depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelile vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Pe parcelate cu indicatorii urbanistici mai mari decat ce propus se vor mentine indicatorii urbanistici de pe teren pana la desfiintarea constructiilor existente.

Retragerea minime vor fi conform Regulamentului general de urbanism aferent PUZ si planului de reglementari propuse U-04.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru fiecare tip de functie:

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructii de sanatate vor fi prevazute aliniamente simple/duble cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata min. de 15mp/pers.;
- locuintele colective mici vor avea spatii verzi si plantate in suprafata min. de 30%;
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min. Smp./locuitor.

Documentatia nu li propune modificarea trasei stradale existente si modernizata, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru locurile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, astfel:

- locuinte individuale/colective - 1 loc de parcare /pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp sau 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp. Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite(spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adauga un supliment de 20% pentru vizibilitate;
- constructii comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp, din S. utila a anei de vanzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;
- constructii de sanatate - 1 loc de parcare la fiecare 50 mp, din S. utila si cf. normativelor specifice in cazul spitalelor si statilor de salvare;
- pentru altele functiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrurile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Avand in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au facut diviziuni necontrolate, parcelarul existent prezenta terenuri reconstruibile din punct de vedere al suprafetelor si fronturilor stradale mici.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri constructibile fara a mai permite divizarea acestora pe viitor, ci doar alipirea in vederea obtinerii unor dezvoltari urbanistice coerente in limita coeficientilor urbanistici aprobati.

Constructiile pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legislatie a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire emise.

Vor fi pastrate si restaurate doar detaliile corporii principale de cladire de pe loturile mentionate,conform recomandarilor studiului istoric aferent PUZ,nu si ale anexelor acestora, fara valoare arhitecturala sau ambientala.

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI SI MENTINUTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

	S TEREN	191mp
SC	126mp	
SD	381mp	
P.O.T.	66%	
C.U.T.	2,00	



BENEFICIAR:
CAPATANA OLIVIA LUANA
MIGLIACCIO FRANCESCO

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE PUZ
DATA: FEBRUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLUL PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL-MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE
STR.RASCOALA DIN 1907,
STR.D.BOLINTINEANU,
STR.C.MANU,STR.DECEBAL

ADRESA TEREN CE A GENERAT PUZ:

STRADA RASCOALA DIN 1907,NR.49A,
CONSTANTA

TITLUL PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03

- Legenda:**
- Stalp electricitate
 - indicator rutier
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - Galgant
 - Arbore
 - 45.43 Cota teren
 - Drum

MEMORIU TEHNIC IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

CAPITOLUL 4 -CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE,CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiată de 2652mp. Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea conversiei funcționale, respectiv a diversificării funcțiilor terenului ce generează PUZ și mărirea indicatorilor urbanistici POT, respectiv CUT cu 20% pe zona de studiu. PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate, chiar și cele care sunt neconstruibile în prezent, ale unor imobile de locuințe colective, cu funcțiile complementare și servicii de proximitate (profesiuni liberale, birouri, spații comerciale, garaje, spații tehnice, locuri de joacă, cofetării, comerț cu amănuntul, coafor/cosmetica, săli de fitness, etc...) necesare.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 184mp (din acte), 191 mp din măsurători.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor și reconversia funcțională unde este cazul
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

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

• SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de turism în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit conform aviz MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent rezidențială, cu funcțiuni de locuire colectivă și individuală, precum și echipamente publice.

Amplasamentul este situat pe str. Rascoala din 1907. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Bd.Mamaia,Bd.Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv, servicii, comerț și învățământ.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor Capatana Olivia-Luana și Migliaccio Francesco, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2b** - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonelor protejate.

Zona studiată se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015 în zona protejată Sit Urban, COD CT-II-s-B-02820, nr.crt. 490 și în situl arheologic Necropola Orasului Antic Tomis-cod CT-I-s-A-02555, cu vestigii arheologice din epocile română, romano-bizantină, medievală, poz.15 în LMI 2015.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din bd.Tomis, bd.Mamaia și str.Rascoala din 1907.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Servicii
- Comerț
- Învățământ

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie. La unele imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor ori lucrări de mansardare / supraetajare, dar există și imobile vechi, aflate în stare de degradare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, parcaje, etc.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unor imobile cu funcțiunile locuire colectivă și servicii, comerț, birouri, parcaje la parter. Se dorește reconversia funcțională a loturilor din zona de studiu.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Terenul ce a generat PUZ este în prezent ocupat de o construcție aflată parțial în stare de degradare. Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător și nici locuri de parcare delimitate și semnalizate.

Zona studiată, aflată în centrul municipiului Constanța, lângă cele mai importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG.

2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2b** - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonelor protejate.

Conform PUG,indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Functiuni admise:
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Regim de inaltime : P+2E.Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda.
- POT = 35 %. Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1,astfel POTmaxim=45%.
- CUT = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1,astfel CUTmaxim=1.62.

CAPITOLUL 3

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

o Functiuni admise:

- locuinte individuale
- locuinte colective mici cu maxim 2 apartamente pe nivel si maxim 8 apartamente in total;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximitate(clinici si cabinete medicale,locuri de joaca,gradinite,cofetarii,sali de fitness,comert cu amanuntul,coafor/cosmetica,etc...)

o Functiuni interzise:

- functiuni ce genereaza orice tip de poluare,genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros,depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane,depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

o Regim de inaltime : maxim P+3 niveluri(Hmaxim cornisa/atic-16m,fara depasirea la aliniament a distantei minima dintre aliniamente) pentru parcelele de colt si maxim P+2 niveluri(Hmaxim cornisa/atic-13m)pentru restul parcelelor,in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat .Se poate depasi numarul de nivele maxim admisibil cu mansarda,avand maxim 60% din aria unui nivel curent,fara depasirea inaltimei maxime admise.Va fi admisa realizarea de subsoluri si/sau demisol,cu incadrarea in coeficientii urbanistici maximi propusi si a conditionarilor impuse de studiile realizate.

o POT = 54% ,rezultat din cresterea cu 20% a POT maxim existent-45% ($45\%+0.2 \times 45\%$)

o CUT = 1,62,rezultat din cresterea cu 20% a CUT maxim existent-1.35($1.35 +0.2 \times 1.35$)

Pe parcelele cu indicatori urbanistici mai mari decat cei propusi,se vor mentine indicatorii urbanistici de pe teren pana la desfiintarea constructiilor existente.

CAPITOLUL 4 CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE,CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU