

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI  
PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANȚA

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 02/2019 ad. 01/2022

Initiator: ENESCU ROMEO

Faza: PUZ PRELIMINAR – DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINERE AVIZE

Elaborator: Arh. MIHAI ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.

Arh. ALINTA ISACOV

---

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. MIHAI ISACOV , RUR-D,E

---

CONSTANTA –2023

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANȚA
- Initiator/ Beneficiarul lucrării: ENESCU ROMEO, cu domiciliul în Municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 79, bl. LS3, sc. A, et. 4 ap. 18, în calitate de *investitor*
- Elaborator P.U.Z.: Urbanist - Arh. MIHAI ISACOV - birou individual de arhitectură cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr.143A, tel.fax 0241 660527.  
Coordonator P.U.Z. : arh. Mihai Isacov, RUR-D,E
- Subproiectanti, colaboratori:  
Colaborare și tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIAȚII - BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., Constanta, b-dul Tomis nr.143A, urb. Alinta Isacov - RUR-C,D,E  
Studiu geotehnic: GEOTECH DOBROGEA S.R.L., Constanța
- Amplasament: intravilanul mun. CONSTANȚA, zona delimitata de str. Amurgului, str. Micșunelelor, str. Sălciilor și proprietăți particulare.
- Forma de deținere a terenului studiat care a generat inițierea P.U.Z.-ului - proprietate privată a dlui. ENESCU ROMEO amplasat pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17, conform ACTULUI DE ALIPIRE NR. 379/06.08.2020, INCHEIERE NR. 99138/06.08.2020 si are nr. cadastral 248295 fiind înscris în CF nr. 248295 a loc. Constanța.  
Suprafața terenului studiat care a generat inițierea P.U.Z.-ului este de de 1034 mp conform actului de proprietate.
- Coeficienti de ocupare a terenului proprietate privată amplasat pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17:  
**P.O.T. existent = 21,95%**  
**C.U.T. existent = 0,2195**
- A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 1747/29.07.2022.
- A fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 7683/ 13.01.2023 privind elaborare Plan Urbanistic Zonal – ZONA DELIMITATĂ DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANȚA
- Data întocmirii documentației: trim. IV 2023.

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM SI PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII:

- Prezenta documentație are ca obiect reglementarea prin PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona din intravilanul mun. Constanța, zona delimitată de STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE în vederea **modificării zonei funcționale** în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z..

În prezent, conform Planului Urbanistic General al mun. Constanta terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se află în zona funcțională **ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1.** Solicitării temei-program a beneficiarului dl. ROMEO ENESCU, în calitate de *BENEFICIAR/ INVESTITOR* pentru terenul sus-menționat prevăd modificarea reglementărilor PUG Constanța pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizata, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea unei subzone funcționale:

**ZRL1m - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2-3 NIVELURI, COMERȚ ȘI SERVICII, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE.**

Proprietarul terenului de pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 dorește să realizeze pe acest teren 2 CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE MICI S+P+2E ȘI SPAȚII PENTRU BIROURI.

Întrucât funcțiunile de locuințe colective mici și de birouri nu se regăsesc în reglementările urbanistice, este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice

- Avizul de oportunitate nr. 7683/ 13.01.2023 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – ZONA DELIMITATĂ DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANȚA.*

Indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. pentru situația existentă și cea propusă spre aprobare se studiază în cadrul P.U.Z. măbind cu maximum 20% C.U.T. aprobat în conformitate cu *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata) Art. 32 (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) , propus de noua reglementare nu il va depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.*

Conform art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001, *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general. (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si*

*distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.*

Obiectivele principale ale P.U.Z. urmăresc dezvoltarea urbană durabilă integrată, în acord cu potențialul economic, social, cultural, teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.

În conformitate cu Avizul de oportunitate, prezentul PUZ și-a propus analizarea și soluționarea următoarelor principale probleme:

1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată)  
*Art.14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*
2. Asigurarea însoririi clădirilor din zona studiată și vecinătăți, cu respectarea:
  - O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare, *Art. 3. (1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).*
  - Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702 (3.4.(D) Însorirea).
3. Studiul situației existente a organizării locurilor de parcare pe tronsoanele de stradă învecinate la o scară relevantă și oportunitatea amenajării de parcuri, accese și plantații pe trotuar fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale și a spațiului plantat existent, cu respectarea :
  - Ordin MT nr. 49/ 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane *3.24. pentru circulatia pietonilor in localitatile urbane se vor amenaja trotuare cu o latime cuprinsa intre 1,00m si 4,00m, in functie de intensitatea circulatiei pietonale si de locul unde sunt amplasate, conform anexei nr. 5.;*
  - Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 , *4.8. parcare pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi conditionat de asigurarea unor spatii minime pentru circulatia pietonilor de 1,50m latime la strazile de categoria III [...]*
  - Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
  - Ordin MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.
  - HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente

construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, din care enumerăm:

- *funcțiuni administrative: spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
- *funcțiuni financiar- bancare: spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 60% din suprafața lotului*
- *funcțiuni comerciale- bancare: spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de cult: spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 40% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de cultura: spații verzi cu rol decorativ și de protecție pe min. 30% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de învățământ: spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 30% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de sport: spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 40% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de turism: spații verzi și platate, spații de joc și odihnă pe min. 50% din suprafața lotului*
- *funcțiuni de industrie: spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe min. 50% din suprafața lotului*
- *locuințe colective: spații verzi și plantate, pe min. 50% din suprafața lotului/ zonei de reglementare*
- *locuințe unifamiliale: spații verzi și plantate, de min. 5 mp / locuitor*
- *funcțiuni de sănătate: aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parcuri organizate de min. 15mp/pers.*

### 1.3 . SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. CADRUL LEGISLATIV

Dintre principalele acte normative se menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" –indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- "Legea protecției mediului" (nr. 137/1995, republicată)
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea privind zonele protejate" (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare

- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- "Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor" conform Cap.VIII din HGR nr. 101/1997
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor

#### 1.3.2. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Documentațiile elaborate sau în curs de elaborare care influențează sau determină cadrul de întocmire a prezentului plan urbanistic zonal sunt:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de către URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007

#### 1.3.3. STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.Z.

##### Studii analitice:

- Studiul topografic elaborat în sistem Stereo 1970
- Studiu geotehnic
- Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament
- Desfășurare front stradal existent/propus
- Documentar fotografic
- Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică. Simulări 3D
- Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate – studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare a disfuncționalităților avizate de comisia de circulație
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi
- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective care se impun
- Studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului în raport cu funcțiunile existente și propuse

#### 1.3.4. SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE

- Primăria Municipiului Constanța – Consultare Direcția Urbanism, Direcția Patrimoniu
- Certificatul de urbanism nr. 1747/29.07.2022
- Avizul de oportunitate nr. 7683/ 13.01.2023
- Legislația în domeniul urbanismului și protecției mediului.

- Documentare pe teren

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. INFORMATII DIN P.U.G.

Conform PUG Constanta, zona studiată face parte din intravilanul municipiului Constanța.

Zona studiată în PUZ se află conform PUG în zona funcțională ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1.

Reglementările pentru această zonă funcțională sunt desuete (construcții cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe, utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei, inclusiv pomicultura si viticultura, adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0** metri) și necesită schimbarea dată fiind evoluția zonei.

În imediată apropiere de zona studiată în PUZ, la cca 91 m spre vest, se află șos. Mangalia, o arteră majoră a municipiului Constanța.

#### 2.1.2. TENDINTE IN DEZVOLTAREA ZONEI

Ca și în alte zone ale orașului (unde odată cu dezvoltarea municipiului Constanta, ca oraș industrial și cu potențial turistic, trama stradala majoră a înlocuit țesutul construit inițial, de clădiri joase, cu un nou tip de țesut, de clădiri înalte) și pe șos. Mangalia și străzile adiacente clădirile joase cu funcțiuni preponderente de locuire, sunt înlocuite de clădiri mai înalte cu funcțiuni ori de locuințe ori preponderent comerciale, de birouri sau financiare.

Zona studiată care face obiectul prezentului P.U.Z. se află în partea de est a cvartalului cuprins între Șos. Mangaliei, str. Amurgului, str. Micșunelelor și str. Sălciilor.

Parte de vest a cvartalului din care face parte zona studiată, care este cuprinsă între limita de vest a zonei studiate și Șos. Mangaliei, a fost obiectul unor dezvoltări urbanistice în baza unor planuri urbanistice care au modificat prevederile reglementărilor urbanistice din PUG precum:

- În colțul de sud-vest al cvartalului s-a construit o hală parter înalt cu funcțiunea de spațiu comercial (actualmente parțial PROGES – magazin pentru decorațiuni interioare și parțial TROST – autoservice) în urma aprobării PUD cu HCLM 285/1999
- Pe următorul lot învecinat la est față de lotul învecinat la est față de hala parter s-au construit 2 clădiri de locuit P+1 și P+1+M
- Pe următorul lot învecinat la est față de cel precedent s-au construit 2 blocuri de locuințe P+4E în urma aprobării PUZ cu HCLM 707/2008
- În colțul de nord-vest al cvartalului s-a construit o benzinărie PETROM P+1E
- Pe lotul învecinat la est față de benzinărie s-a construit un bloc de locuințe P+8E în urma aprobării PUZ cu HCLM 745/2008
- Pe lotul învecinat la est față de cel precedent s-a construit o clădire cu funcțiuni comerciale – depozitare și birouri iar pe lotul învecinat la est față de acesta s-a construit o clădire cu

funcțiuni comerciale (service auto ITP) în urma aprobării PUD cu HCLM 332/2001 și 569/2006

În zona studiată în PUZ, preponderent rezidențială au apărut construcții noi după 1990 cu regim de înălțime P+M, P+1E+M.

Cvartalul din care face parte zona studiată în PUZ este înconjurată de alte cvartaluri astfel:

- La nord: ZRL1a conform PUG însă cu inserții P+2, P+3, P+4 și un bloc P+8 în zona de vest spre șos. Mangaliei ca urmare a unor PUZ-uri subsecvente
- La est: ZRL1a conform PUG însă cu o inserție P+5 în zona de vest spre șos. Mangaliei ca urmare a unui PUZ subsecvent
- La sud : ZRL4 conform PUG fără intervenții recente
- La vest: frontul la șos. Mangaliei este ZRL1a conform PUG însă cu inserții P+4 și P+8 în zona de ca urmare a unor PUZ-uri subsecvente



Se poate observa în schema de mai sus cum de-a lungul axei principale din oraș șos. Mangalia dar și pe străzile perpendiculare pe aceasta sunt amplasate clădiri cu regim mai ridicat de înălțime, acesta mergând de la P+2 la P+8. În toate aceste zone, țesutul de clădiri înalte se învecinează în imediată apropiere cu țesutul de clădiri joase.

Funcțiunile noi care s-au implementat în clădirile noi realizate în zonă duc la necesitatea dezvoltării unor funcțiuni diversificate în zonele adiacente șos. Mangalia care să deservească, în afara populației locale, și clienții noilor spații destinate diverselor servicii de pe bulevard. Astfel au apărut



diverse spații comerciale sau diverse servicii și pe str. Amurgului creând premisele dezvoltării în continuare și a zonelor imediat învecinate.

Această direcție de dezvoltare este inerentă într-o zonă limitrofă arterei principale de circulație spre zona de sud a litoralului. Efectele obținute prin dispersarea serviciilor oferite populației în cadrul unor zone cu caracter predominant rezidențial sunt pozitive prin reducerea circulației populației spre centre comerciale și dezvoltarea echilibrată a zonelor orașului, cu condiția ca acest tip de dezvoltare să corespundă cerințelor de dezvoltare socială, economică și urbană.

În general, motivația unei astfel de dezvoltări are la bază

- creșterea constantă a valorii terenului, cu cât acesta se afla mai aproape de centrul orașului, și deci necesitatea de valorificare cât mai mare a terenului, în vederea justificării investiției.
- nevoia pentru utilizare cât mai eficientă a echipamentelor edilitare
- acoperirea cererii de servicii de proximitate în zone rezidențiale, în special de tipul celor care nu se află în imediată apropiere (profesii liberale, servicii medicale, etc).

### 2.1.3. ASPECTE DE PATRIMONIUL CULTURAL

Zona cuprinsă între străzile Amurgului, str. Micșunelelor, str. Sălciilor și proprietăți particulare nu se situează în zonă protejată.

## 2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Terenul este situat în intravilanul mun. CONSTANȚA. Zona studiată în P.U.Z. în care se află terenul pe care urmează a fi amplasată investiția care a generat inițierea P.U.Z. este cuprinsă în perimetrul delimitat de STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z., proprietate a dlui. ROMEO ENESCU, este amplasat în acest perimetru, pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17, pe latura nordică a acesteia.

- Zona studiată în P.U.Z. este în formă aproximativă de dreptunghi cu un apendice în partea de nord-vest. Unghiul dintre str. Amurgului și str. Micșunelelor este de  $92,8^\circ$  iar cel dintre str. Micșunelelor și str. Sălciilor este de  $86,84^\circ$ . Distanța dintre axele str. Amurgului și str. Sălciilor este în jur de 111,94 m. Distanța dintre axele str. Micșunelelor și șos. Mangalia este între cca 277,69 m și 278,09 m. Limita zonei de studiat a fost definită în cadrul avizului de oportunitate.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este de formă aproximativ dreptunghiulară, cu latură mică paralelă cu str. Amurgului.

Laturile lungi au lungimea de 51,77m (V) respectiv 50,45 m (E), laturile scurte au lungimea de 20,21m (N - la str. Amurgului) respectiv 20,335 m (S) accesul făcându-se de pe latura nordică a terenului.

- În prezent pe terenul proprietate privată există construcții parter, clădiri de locuit și anexe. Aceste construcții vor fi desființate după obținerea Autorizației de desființare pentru a se elibera amplasamentul în vederea realizării noii investiții.

Vecinătățile terenului pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea

P.U.Z. sunt:

- La nord – strada Amurgului
- La est – 2 proprietăți private nr. Cad. 202880 și 202621
- La sud - proprietate privată
- La vest – proprietate privată

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Principalele caracteristici ale cadrului natural cu un rol important în dezvoltarea socio-economică și urbanistică sunt generate în special de trei factori:

- structura geomorfologică
- relieful
- condițiile climatice
- riscuri naturale

STRUCTURA GEOMORFOLOGICA a teritoriului este detaliată în studiul geotehnic pentru faza PUZ.

Din informațiile preliminare de la alte studii din zonă rezultă că amplasamentul se încadrează în Unitatea Dobrogei de sud, delimitată la nord de linia tectonică Capidava-Ovidiu, caracterizată prin prezența depozitelor de vârstă cuaternară (loessuri, prafuri argiloase și argile) dispuse peste un fundament de calcare și argile aparținând Sarmațianului..

Conform STAS 6054, adancimea maxima de inghet este de 0,80 m.

### RELIEFUL

Zona studiată are o declivitate ușoară terenul coborând coborând dinspre Șos. Mangaliei spre str. Micșunelilor având o pantă de cca 1, 4% iar pe direcția nord-sud coborând dinspre str. Amurgului spre str. Sălciilor cu o pantă de cca 1%.

În curtea pe care urmează a se realiza investiția terenul este aproximativ orizontal dar este cu cca 0,7-1,0 m mai jos decât nivelul trotuarului la str. Amurgului. Actualmente, la ploi torențiale, terenurile sunt uneori inundate de apele provenite din zonele învecinate.

Terenul nu se afla într-o zona predispusă apariției unor fenomene de instabilitate ale terenului de genul alunecărilor sau prabusirilor, care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

### CLIMA

Deoarece particularitățile climatice au un rol important în desfășurarea și profilul unor activități economice precum și în dezvoltarea urbanistică a localității, menționăm câteva din principalele caracteristici climatice:

1. Zona mun. Constanța se încadrează în zona climat continentală, influențată de vecinătatea Mării Negre. Regimul climatic se caracterizează prin veri lipsite de canicula uscată (datorită prezenței brizei marine răcoroase), cu număr redus de zile toride și prin ierni blânde, însă însoțite de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.
2. Durata de strălucire a soarelui este mare, cu o medie anuală de 2500 ore.

3. Regimul precipitațiilor este scăzut: 400-500 mm anual.
4. Regimul anemometric este caracteristic predominant pe toată durata anului din direcția nord-est, cu intensități moderate, uneori violente:
  - S, SE, SV – viteza medie = 2.2- 2.5 m/s, frecvența 7-9%
  - N - viteza medie = 3.5 m/s, frecvența 15%
  - N-E, N-V – viteza medie = 3.5m/s, frecvența 8-10%
  - V- viteza medie = 2.3 m/s, frecvența 12%
5. Din punct de vedere termic, zona se caracterizează prin temperatura medie anuală de +11,2°C, vara cu temperaturi relativ ridicate (media de 22,4°C) și iarna cu temperaturi moderate (media -0,3°C), alternând valori pozitive cu negative care în medie nu coboară sub -10°C.  
Din punct de vedere climatic, zona studiată este amplasată în zona climatică I și zona eoliană II.

#### RISCURI NATURALE:

Conform Codului de proiectare seismică P100 amplasamentul se află în zona de hazard seismic, definită de:

- $a_g = 0,16g$
- perioadă de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , cu valori de vârf pentru cutremure cu intervale minime de recurență  $IMR = 100$  ani.

Zona studiată nu se află într-o zonă inundabilă, partea cea mai de jos fiind situată la mai mult de 1,00m peste nivelul bd. Mamaia, străzile adiacente având pante de peste 2% permițând scurgerea rapidă a apelor pluviale spre bd. Mamaia.

## 2.4. CIRCULAȚIA - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.4.1. CĂILE DE CIRCULAȚIE

#### CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

Circulația carosabilă în zonă se realizează pe latura de nord pe str. Amurgului cu o lățime între cca 5,42 m și 5,71 m, pe latura de est pe strada Micșunelelor cu o lățime între cca 5,76 m și 6,08 m, pe latura de sud pe strada Sălciilor cu o lățime între cca 6,51 m și 7,02 m.

Străzile Amurgului și Sălciilor fac legătura între șos. Mangaliei cu o lățime de peste 14,00 m (care are 4 benzi de circulație și face parte din rețeaua majoră a orașului) și str. Micșunelelor.

Accesul carosabil în zona studiată se realizează pe latura de vest dinspre șos. Mangaliei pe str. Amurgului și str. Sălciilor iar pe latura de est dinspre str. Micșunelelor.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de nord de pe strada Amurgului.

Zona este foarte bine relaționată cu orașul și beneficiază de accesibilitate prin sistemul rutier existent, prin transport public și privat.

CIRCULAȚIA PIETONALĂ se desfășoară pe trotuarele ce mărginesc străzile adiacente zonei.

#### PARCĂRI

PUZ - ZONA DELIMITATĂ DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANTA. A.1.III. - MEMORIU DE PREZENTARE. FAZA PUZ PRELIMINAR

În zona studiată - zonă de locuințe individuale cu maxim P+1E+M, nu există parcuri amenajate pentru mai multe autoturisme.

Localnicii parchează autoturismele în curțile proprii.

Ocazional, vizitatorii parchează în lungul străzilor.

Disfuncționalități:

- Locurile de parcare din curți sunt câteodată insuficiente, ceea ce duce la parcare în lungul străzii având drept urmare o diminuare a fluenței circulației auto pe aceste străzi și la parcare parțial pe trotuare ceea ce duce la împiedicarea circulației pietonilor pe acestea.

- Str. Amurgului are o lățime mică iar trotuarele au cca 1,80 m pe latura sudică și cca 1,45 m pe cea nordică .

Conform *Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007*, străzile din zonă sunt de categoria III.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

ZONIFICĂRI EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATA, CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM:

- **ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLTĂIMEA MAXIMĂ P+1**

P.O.T. admis cf PUG = 35%

P.O.T. admis cf PUG = 45% Conform Notei de la finalul capitolului ZRL 1 *“Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1*

C.U.T. admis cf PUG = 0,35 (pentru construcții parter) sau 0,7 (pentru P+1)

C.U.T. admis cf PUG = 0,45 (pentru construcții parter) sau 0,9 (pentru P+1) Conform Notei de la finalul capitolului ZRL 1 *“Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1*

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE EXISTENTA				
ZONA	S teren (mp)	S (ha)	%	ZONA
DOMENIU PUBLIC/PRIVAT	2,933	0.2933	14.67	DOM. PUB./PRIVAT
ZRL1a	17,067	1.7067	85.34	ZRL1a
TOTAL	20,000	2.0000	100.00	TOTAL

Actualmente, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța - zona propusă a fi studiată în P.U.Z. se încadrează în zona funcțională **ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVÂND ÎNĂLTĂȚEA MAXIMĂ P+1** pentru care enumerăm câteva reglementări principale referitoare la utilizarea funcțională:

#### *"UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*

##### *UTILIZĂRI ADMISE*

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

##### *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

- funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfășurată construită);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150.0** mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250.0** metri;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim **60%** din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura;
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim **25.0** metri.

##### *UTILIZĂRI INTERZISE*

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, 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 deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spalatorii;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

Clădirile existente în zona studiată au funcțiunea de locuințe. Temporar și ocazional, în timpul sezonului estival, în unele clădiri se închiriază camere pentru turiști. Nu există spații comerciale sau pentru servicii.

Subzona rămasă între zona studiată și Șos. Mangaliei a cunoscut o dezvoltare urbanistică și o diversificare a funcțiilor conform planurilor urbanistice subsecvente aprobate ulterior P.U.G. prin HCL 285/199, 332/2001, 569/2006 și 707/2008 care au avut efect prin realizarea de construcții.

Au dispărut practic funcțiunile cu specificitate agricolă, iar în zona învecinată spre vest au fost construite blocuri de locuit cu regim mai mare de înălțime: P+8, P+5 și P+4, o stație de benzină, un servie auto și un spațiu comercial de mari dimensiuni care practic nu se încadrau în prevederile inițiale ale PUG pentru zona ZRL1a. Pe alte terenuri s-au construit clădiri de locuit P+M, P+1 și P+1+M, zona de est studiată păstrînd un caracter preponderent rezidențial.

### 2.5.2. RELAȚIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În cvartalul învecinat la nord s-au construit blocuri de locuințe cu regim de înălțime de la P+3 la P+5 și locuințe individuale P+M, P+1, P+1+M și P+2. În cvartalul învecinat la est s-a construit un bloc de locuințe P+5. În cvartalul învecinat la sud (zonă ZRL4 în PUG) există blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4 construite înainte de 1989 și s-a construit ulterior un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+7 într-o porțiune aflată inițial într-o zonă ZRA4 în PUG.

În cvartalele învecinate zonei studiate sunt de asemenea zone de locuire, relația dintre funcțiuni fiind de identitate, deci corectă .

### 2.5.3. GRADUL EXISTENT DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Indici urbanistici - situatie existentă:  
(în zona studiată / terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.):

- ZRL1a

BILANT TERITORIAL CONSTRUCȚIILE EXISTENTE (SUPRAFETE ESTIMATIVE)				
ZONA STUDIATA IN PUZ DIN CADRUL CVARTALULUI ZRL1a DIN PUG				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT MEDIU (%)	CUT MEDIU
17,067	3,653	5,921	21.40	0.3469
PARTE DE VEST CVARTAL ZRL1a IN AFARA ZONEI STUDIATE IN PUZ (in scop comparativ)				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT MEDIU (%)	CUT MEDIU
9,744	3,854	13,047	39.55	1.3389
TOTAL CVARTAL DIN CARE FACE PARTE ZONA STUDIATA IN PUZ (in scop comparativ)				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT MEDIU (%)	CUT MEDIU
26,811	7,507	18,968	28.00	0.7075

Total suprafețe clădiri în ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ (estimat cf. plan topografic)

Ac = 3.653 mp

Ad = 5.921 mp

Număr de niveluri: P, P+M, P+1<sup>E</sup>, P+1<sup>E</sup>+M

P.O.T. mediu existent = 21,40%

C.U.T. existent = 0,3469

Total suprafețe clădiri în PARTEA DE VEST A CVARTALULUI ZRL1a DIN AFARA ZONEI STUDIAȚE  
ÎN PUZ (estimat cf. plan topografic, în scop comparativ)

Ac = 3.854 mp

Ad = 13.047 mp

Număr de niveluri: P, P+1<sup>E</sup>, P+1<sup>E</sup>+M, P+2<sup>E</sup>, P+4<sup>E</sup>, P+8E

P.O.T. mediu existent = 39,55%

C.U.T. existent = 1,3389

Din analiza fondului construit al zonei studiate în PUZ - altimetrie, tipologie amplasament rezultă următoarele:

- P.O.T.-ul este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- C.U.T.-ul este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.
- Clădirile existente sunt parțial amplasate la cca 3,0 m față de aliniament pe 5 din cele 25 de parcele care compun zona studiată și între 4,0 m și peste 30 m față de aliniament pe aliniament în rest. La 4 din parcele sunt construcții amplasate pe aliniament, în general garaje sau anexe.

Zona studiată se caracterizează printr-un țesut urban destul de puțin dens construit pentru clădirile mai vechi, de factură tradițională istorică, pe parcele mari ca dimensiuni, cu construire cu precădere alipit pe limitele laterale și posterioare. Intervențiile recente au dus la o creștere a POT și CUT.

În ZONA CVARTAL ZRL1a DIN AFARA ZONEI STUDIAȚE se remarcă o creștere semnificativă a POT și CUT peste coeficienții prevăzuți inițial în PUG ca urmare a a unor PUZ-uri subsecvente.

Același fenomen s-a remarcat și pe cvartalurile învecinate la nord între str. Amurgului și str. Prelungirea Sergent Major Grindeanu și între aceasta și Prelungirea Micșunelelor.

- Tipologia amplasării clădirilor pe lot este astfel:

- Pe 15 parcele clădirile sunt amplasate cu calcane alipite pe limitele laterale și pe pe 10 parcele sunt amplasate izolat
- Pe 2 parcele clădirile sunt amplasate cu calcane alipite pe limitele posterioare

La o analiză sumară a tipologiei amplasării clădirilor pe lot se observă că în cvartalele învecinate nu se mai poate observa factura tradițională, intervențiile noi fiind foarte numeroase deci clădirile vechi rămase fiind foarte puține. La modul de amplasare al clădirilor noi raportat la limitele laterale și posterioare ale loturilor se observă tendința de amplasare a clădirilor conform cerințelor codului civil.

În P.U.G. reglementările principale referitoare la înălțimea clădirilor și la indicii de ocupare a terenului pentru zona ZRL1a sunt:

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- *inaltime maxima admisibila la cornisa - 7.0 metri (P+1)*
- *inaltime maxima admisibila la cornisa - 4.5 metri (P, P + M)*
- *inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;*
- *inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.*

#### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- |                              |
|------------------------------|
| - <b>P.O.T. maxim = 35 %</b> |
|------------------------------|

*In calculul P.O.T. nu se iau in considerare anexele gospodaresti si garajele situate in afara corpului principal de cladire. Terasese acoperite sau descoperite, atelierese precum si garajese alipite corpului principal vor fi luate in calculul Ac.*

- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| - <i>pentru constructii parter</i> | <b>C.U.T. maxim = 0.35</b> |
| - <i>pentru constructii P+1</i>    | <b>C.U.T. maxim = 0.70</b> |

*Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul C.U. detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art.2."*

#### 2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

**Clădirile existente în zona studiată** sunt clădiri de locuit cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, majoritatea în stare medie și bună, cu structură din zidărie, dar și câteva clădiri parter în stare rea.

**Clădirile existente în zona cvartal ZRL1a inițial din PUG din afara zonei studiate** sunt clădiri noi, construite după 1990, în stare bună, cu structură din beton armat, zidărie sau profile metalice.

**Clădirile din cvartalele învecinate** sunt majoritatea clădiri de locuit noi cu regim de înălțime P+M, P+1E, P+1+M, P+2E, P+4E, P+5E, P+7E, P+8E.

#### 2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII SI SPATII VERZI A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

În zona studiată nu există nici un fel de servicii.

În zona cvartal ZRL1a inițial din PUG din afara zonei studiate sunt asigurate următoarele servicii: o stație de benzină, magazin pentru decorațiuni interioare, autoservice, un service auto cu servicii ITP.

Zona studiată cuprinde spații verzi amenajate în incintele locuințelor individuale. Nu există spații verzi pe domeniul public.

#### 2.5.6. PRINCIPALE DISFUNȚIONALITĂȚI

1. Zona studiată, conform PUG Constanta, se încadrează actualmente în ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1.

Reglementările pentru această zonă funcțională sunt desuete și necesită schimbarea acestora dată fiind evoluția urbanistică a zonei.

2. Parcelarul este parțial de mari dimensiuni. Unele parcele de mari dimensiuni au fost subdivizate pentru realizarea de locuințe individuale iar prin cadastrare sau atribuit



numere cadastrale inclusiv aleilor de acces. Parcelele au suprafețe între 365 mp și 1034 mp.

3. Nu există în apropiere spații comerciale pentru aprovizionarea zilnică astfel încât locuitorii zonei studiate trebuie să se deplaseze distanțe destul de mari pentru aprovizionare cu alimente sau alte produse de bază. Cel mai apropiat spațiu comercial cu bunuri de larg consum este LIDL situat la peste 450 m distanță.
4. Nu există în apropiere nici alte genuri de servicii utile (servicii medicale, unități de învățământ).

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Poziția rețelelor edilitare din zonă este prezentată în planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARĂ.

**Alimentarea cu apă** este existentă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă.

**Canalizarea apelor menajere** este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

**Canalizarea apelor pluviale** nu este existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se face gravitațional spre str. Micșnelelor de unde sunt preluate de colectoarele ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

**Alimentarea cu energie electrică:** rețelele electrice sunt existente în zonă.

**Telefonia:** rețelele sunt existente în zonă.

**Alimentare cu energie termică:** nu este existentă în zonă. Există alimentarea cu energie termică a blocurilor din cvartalul învecinat la sud.

**Alimentarea cu gaz** este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului. O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament.

Imobilul existent pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 este racordat la alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Constau în aspectele specifice aglomerărilor urbane - zone rezidențiale și de circulație carosabilă și pietonală. Nu există probleme de mediu suplimentare.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Se va aplica procedura privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal, conform reglementărilor în vigoare pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel;
  - IN ETAPA I: Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
  - IN ETAPA II: Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

## 2.9. VALORI DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul pentru zona studiată.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Soluțiile adoptate pentru organizarea urbanistică au decurs din adaptarea cerințelor din tema de proiectare cu rezultatele analizei situației existente și cu concluziile studiilor de fundamentare PUZ.

Studiul geotehnic, studiul de însorire și Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament ale zonei studiate în raport cu vecinătățile sprijină oportunitatea și fezabilitatea propunerii de dezvoltare urbanistică.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.2.1. Conform PUG Constanta, zona studiată se încadrează actualmente în ZRL1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1.

Referitor la zona studiată nu sunt prevederi deosebite ale P.U.G. cu implicații majore asupra dezvoltării zonei. Căile de comunicație adiacente zonei rămân neschimbate, la fel și relațiile cu localitatea și zonele vecine. Nu sunt prevăzute lucrări majore în zonă pentru dezvoltarea echipării edilitare sau protecția mediului.

#### 3.2.2. ASPECTE DE PATRIMONIU CULTURAL

Nu există aspecte deosebite privind patrimoniul cultural.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul de valorificare a cadrului natural prin relaționarea cu formele de relief, sau valorificarea unor potențiale balneare etc

Crearea unor construcții cu amenajări de calitate a curților de fațadă, inclusiv cu amenajări de spații verzi plantate, va permite o valorificare urbană de calitate a cadrului natural.

Construibilitatea terenului poate fi valorificată datorită condițiilor bune de fundare directă pe loess adecvată pentru construcții cu P+2E-3E.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Ciculoția auto - străzile sunt existente, în afara șos. Mangaliei nu sunt supuse unui trafic intens și în consecință nu sunt propuse modificări ale tramei stradale sau de modernizare a circulației.
- Circulația pietonală - la trotuare se propun a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Nu există spații suficiente pentru amenajarea de piste pentru bicicliști.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE TEMEI P.U.Z. :

- Tema P.U.Z. ARE CA OBIECTIV PRINCIPAL: reglementarea urbanistică prin PLANUL URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTUL DE URBANISM a zonei DELIMITATE DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR ȘI PROPRIETĂȚI PARTICULARE în vederea modificării zonei funcționale în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.
- Solicitățile temei-program a dlui. ENESCU ROMEO, în calitate de *BENEFICIAR/ INVESTITOR* pentru terenul sus-mentionat prevad modificarea reglementarilor PUG Constanta pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizata, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea a 2 subzone funcționale (ZRCL2 și ZRL2Am).  
Proprietarul terenului de pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 dorește să realizeze pe acest teren 2 CLĂDIRI DE LOCUIT COLECTIVE MICI ȘI SPAȚII PENTRU BIROURI, MUN. CONSTANȚA.  
Întrucât suprafața destinată funcțiunilor complementare necesară ar fi mai mare de 25% din Ac iar CUT-ul solicitat ar depăși 0,9, așa cum sunt limitele maxime prevăzute în P.U.G. în cazul în care solicitantul C.U. detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat în interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art.2., este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice

### 3.5.2. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ALE ZONEI.

Se propune modificarea zonei studiate din zona funcțională existentă ZRL1a prin crearea unei subzone funcționale **ZRL1m - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2- 3 NIVELURI, COMERȚ ȘI SERVICII, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE** – reprezentând zona studiată în PUZ cu caracteristici ușor diferite de cele existente în PUG dar în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, atât a zonei de vest a cvartalului inițial ZRL1a în PUG, cât și cu a cvartalelor învecinate astfel încât să se creeze posibilitatea amplasării de locuințe individuale cu un regim mai mare de înălțime, locuințe colective mici și spații pentru servicii, birouri etc cu un CUT mai mare, dată fiind proximitatea de artere importante de circulație,.

### 3.5.3. UTILIZARI ADMISE PROPUSE:

- **ZRL1m - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2- 3 NIVELURI, COMERȚ ȘI SERVICII, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**
  - Locuințe individuale si colective mici (cu maxim 8 unitati locative – în cazul terenurilor cu suprafețe mai mari de 800 mp, pe acestea se pot amplasa mai multe clădiri cu locuințe colective mici)
  - Spații pentru cazare pentru turism (camere/apartamente de închiriat, pensiuni și/sau vile);
  - Spații/clădiri pentru diverse servicii, de exemplu:
    - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
    - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
    - birouri firme comerciale
    - servicii (curatorie haine, cosmetica, frizerie etc);
    - comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
    - depozitare produse fara nocivitate în suprafata maxima de 30 % din ADC

- săli de întreținere, fitness
- Spații verzi amenajate, destinate locatarilor;
- Spații pentru parcare, garare autoturisme, motociclete și biciclete (supraterane și subterane: numărul de nivele de subsol nu se limitează),
- Construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi

#### **3.5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

##### **ZRL1m - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2- 3 NIVELURI, COMERȚ ȘI SERVICII, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- Se admite mansardarea clădirilor existente P, P+1, P+2, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent.
- Utilizarea spațiilor din clădiri, inclusiv în cele de locuit, pentru funcțiunile admise altele decât locuirea, ca de ex. funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale, funcțiuni complementare locuirii, se admite cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria III.

#### **3.5.5. UTILIZĂRI INTERZISE:**

##### **ZRL1m - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2- 3 NIVELURI, COMERȚ ȘI SERVICII, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

Se interzic următoarele utilizări:

1. Activități comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate (dacă au program prelungit după orele 22.00), și /sau produc poluare.
2. Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
3. Comerț cu ridicata, activități de depozitare en-gros.
4. Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane
5. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
6. Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
7. Autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO
8. Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
9. Depozitare produse fără nocivitate în suprafața mai mare de 30 % din AC .

#### **3.5.6. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE CLĂDIRI**

##### **3.5.6.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 3.5.7.
- Dimensiunile parcelelor existente în zona studiată variază între cca 1034 mp și cca 364 mp (parcele rezultate din divizarea parcelelor de-a lungul timpului).

În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se vor respecta următoarele condiționări:

- adâncimea parcelei să nu fie mai mică de **18.5 m**;
- parcela să fie accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3.0 m.**;
- parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim **250.0 mp.** și un front la stradă de minim **10.0 m**;
- în cazul clădirilor existente pe loturi cu frontul la stradă mai mic de 10 m se admit lucrări de reparații, consolidări, reconfigurări și extinderi (pe orizontală sau mansardări, supraetajări) cu condiția respectării condițiilor de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 3.5.12.

### 3.5.6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor pe parcela se stabilește în funcție de :
  - Profilele transversale ale arterelor
  - Aspectele compozitionale
  - Regimul de aliniere al construcțiilor existente
  - Tipologia amplasării construcțiilor existente
  - Condițiile legale privind însoțirea minimă
  - Dimensiunile parcelelor existente.

Amplasarea față de aliniament va fi astfel:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament la minim 3,0 m pe străzile Amurgului și Sălciilor și la minim 4,0 m pe str. Micșunelelor (aceasta fiind tipologia predominantă a amplasării clădirilor pe aceste străzi). Această retragere se referă la fațadele clădirilor. Balcoanele sau terasele vor putea depăși limita fațadelor fără a depăși însă aliniamentul. La colțul nord-estic al terenului de pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 și colțul nord-vestic al terenului de pe str. Amurgului nr. 13, unde linia aliniamentului nu este continuă și are o frângere, retragerea de 3,0 m respectiv de 6,0 m se va considera față de o linie imaginară care unește colțul nord-vestic al terenului de pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 cu colțul nord-estic al terenului de pe str. Amurgului nr. 13.
- Se admite amplasarea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească 6,5 m lățime și 4 m înălțime
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8.0 m** la străzile de categoria III

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune izolat, înșiruit sau cuplat

- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa aliniată față de aliniament la aceeași distanță cu aceea a unei clădiri existente învecinate (dacă distanța față de aliniament este mai mică decât prevederile din articolele precedente), iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul front (regim tip înșiruit) sau îl va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.

- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri față de aliniament cealaltă latură fiind liberă de construcții (regim de clădiri semi-cuplate) atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.

- 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; retragerea este însă permisă dacă porțiunea de calcan vecin ramasă aparentă se maschează de către investitor cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu înălțime minim 3 m poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (în care caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastica arhitecturală a calcanului vecin suportată de către investitor. Tratarea cu plastica arhitecturală a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.

- În cazul clădirilor pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi

### 3.5.6.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SAU POSTERIOARE ALE PARCELEI

Dată fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Clădirile se pot amplasa izolat, cuplat sau înșiruit
- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 1/3 din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- Disponerea noilor clădiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisă dacă există un calcan al unei clădiri în stare bună care se poate menține, sau reface în aceeași dispunere, sau dacă parcela învecinată permite la rândul ei cuplarea; lungimea calcanului unei clădiri va fi de maxim 30.0 m, dar nu mai mult de 2/3 din adâncimea parcelei; în cazul amplasării a 2 sau mai multe clădiri cu calcanul pe una dintre limitele laterale de proprietate lungimea totală cumulată a calcanelor va fi de maxim 40,0 m dar nu mai mult de 3/4 din adâncimea parcelei. Se consideră amplasarea cuplat cu dispunerea noilor clădiri cu calcan spre una dintre limitele laterale de proprietate și în cazul în care nu se poate obține avizul vecinilor conform codului civil și se amplasează noile clădiri cu calcan la 60 cm distanță față de limitele laterale de proprietate
- Disponerea noilor clădiri înșiruit cu calcan pe ambele limite laterale de proprietate este permisă dacă există pe aceste limite calcane ale unor clădiri în stare bună care se pot menține, sau reface în aceeași dispunere, sau dacă parcelele învecinate permite la rândul lor cuplarea; lungimea calcanului unei clădiri va fi de maxim 30.0 m, dar nu mai mult de 2/3 din adâncimea parcelei; în cazul amplasării a 2 sau mai multe clădiri cu calcanul pe limitele laterale de proprietate lungimea totală cumulată a calcanelor va fi de maxim 40,0 m dar nu mai mult de 3/4 din adâncimea parcelei. Se consideră amplasarea înșiruit cu

dispunerea noilor clădiri cu calcan spre limitele laterale de proprietate și în cazul în care nu se poate obține avizul vecinilor conform codului civil și se amplasează noile clădiri cu calcan la 60 cm distanță față de limitele laterale de proprietate

- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 metri;
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii;
- Amplasarea unei clădiri pe limita posterioară a parcelei este permisă numai în cazul în care există deja calcanul unei construcții existente în stare bună pe limita parcelei vecine (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).
- Retragerile menționate mai sus se referă la fațadele clădirilor. Balcoanele sau terasele vor putea depăși limita fațadelor fără a depăși însă limitele laterale sau posterioare.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei fără retragere de la limita de teren, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor prevăzute mai sus.

#### 3.5.6.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășiți; orice corp de clădire suprateran cu excepția anexelor gospodărești și garajelor trebuie să aibă o arie construită  $AC_{\text{minima}}=50.0 \text{ mp}$ ;
- Corpurile de clădire subterane subsol sau demisol pot să fie dispuse izolat sau alipit între ele sau față de corpurile supraterane indiferent dacă sunt cu subsol sau fără subsol.
- Distanța minimă dintre corpuri de clădiri supraterane de pe aceeași parcelă, în cazul în care nu sunt alipite, va fi cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.
- Balcoanele sau terasele de pe fațadele dintre corpuri vor putea depăși limita fațadelor. Distanța dintre balcoanele de pe fațadele a 2 corpuri sau dintre un balcon al unui corp și fațada altui corp trebuie să fie de minim 3.0 metri.

#### 3.5.7 CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Fiecare parcelă va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; numărul acceselor carosabile pe parcelă va fi în funcție de dimensiunea parcelei conform reglementărilor locale în vigoare privind circulația vehiculelor.
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare în lungul străzii astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

PRIN PREZENTUL PUZ NU SUNT PROPUSE MODIFICĂRI ALE TRAMEI STRADALE SAU DE MODERNIZARE A CIRCULAȚIEI.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de nord a cvartalului studiat, de pe strada Amurgului.

### 3.5.8 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform normelor și regulamentelor în vigoare privind asigurarea locurilor de parcare la faza DTAC, parțial la nivelul solului și parțial în parcaje subterane sau supraterane supraetajate.

Staționarea autovehiculelor în lungul străzii se va permite în locurile special amenajate, dacă este cazul, conform reglementărilor poliției rutiere.

*Pentru investiția propusă pe terenul care a generat P.U.Z. așa cum este prezentată în varianta de mobilare urbanistică (2 clădiri cu locuințe colective mici P+2+NT cu 11 apt. de 2 camere și 1 garsonieră și spații pentru birouri) numărul de locuri de parcare necesar este de 15 din care 5 la nivelul solului și 10 în subsol.*

### 3.5.9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se propune mărirea regimului de înălțime admis de la P+1 etaj la **P+2-3<sup>E</sup>** astfel

- P+2E retras dinspre aliniament la o distanță de 3 m și retras cu 5 m față de limita posterioară cu înălțimea maximă 12 m măsurată față de cota de nivel cea mai înaltă a terenului la aliniament
- Etaj 3 retras dinspre aliniament cu 6 m și retras cu 8 m față de limita posterioară cu înălțimea maximă 15,25 m pentru P+3E măsurată față de cota de nivel cea mai înaltă a terenului la aliniament

Volumetria propusă va respecta reglementările privind însorirea vecinilor. Se permit subsoluri și/sau demisoluri.

- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2 și 3 în condițiile Art. 3.5.4 și a reglementărilor în vigoare din legea 50/1991 actualizată;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **5.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

### 3.5.10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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 sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Toate clădirile cu acoperiș vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale de olane sau țigle ceramice; clădirile cu volumetrie modernă pot avea învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;



- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

### 3.5.11 BILANT TERITORIAL

Teritoriul analizat cuprinde o suprafata de teren de 2,0 ha, din care zonele functionale sunt:

SUPRAFATA ZONA STUDIATA ZRL1m	= 1,7067 ha
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC (strazi, trotuare)	= 0,2933 ha
SUPRAFATA TOTALA ZONE FUNCTIONALE	= 2,0000 ha

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE A ZONEI STUDIATE IN PUZ - REGLEMENTARI				
ZONA ZRL1M	EXISTENT ZRL1a		PROPUS ZRL1M	
	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC/PRIVAT	0.29330	14.67	0.29330	14.67
ZRL1M	1.70670	85.34	1.70670	85.34
TOTAL	2.00000	100.00	2.00000	100.00

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE (SUPRAFETE ESTIMATIVE)								
ZONA STUDIATA IN PUZ - ZRL1a - SITUATIA EXISTENTA								
S teren (mp)	Ac (mp)		Ad (mp)		POT-1 (%)		CUT MEDIU	
17,067	3,653		5,921		21.40		0.3469	
ZONA STUDIATA IN PUZ - ZRL1a - MAXIM POSIBIL CONFORM PUG								
S teren (mp)	Ac-1 (mp)	Ac-2 (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT-1 (%)	POT-2 (%)	CUT - 1	CUT - 2
17,067	5,973	7,680	11,947	15,360	35.00	45.00	0.7000	0.9000
ZONA STUDIATA IN PUZ - ZRL1M - MAXIM POSIBIL CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE								
S teren (mp)	Ac-1 (mp)	Ac-2 (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT-1 (%)	POT-2 (%)	CUT - 1	CUT - 2
17,067	5,973	7,680	14,336	18,432	35.00	45.00	0.8400	1.0800
PARTE DE VEST CVARTAL ZRL1a IN AFARA ZONEI STUDIATE IN PUZ - SITUATIE EXISTENTA (in scop comparativ)								
S teren (mp)	Ac (mp)		Ad (mp)		POT (%)		CUT MEDIU	
9,744	3,854		13,047		39.55		1.3389	
TOTAL CVARTAL DIN CARE FACE PARTE ZONA STUDIATA IN PUZ - MAXIM POSIBIL CONF. REGLEMENTARI PROPUSE PENTRU ZONA ZRL1M (in scop comparativ)								
S teren (mp)	Ac-1 (mp)	Ac-2 (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT-1 (%)	POT-2 (%)	CUT MEDIU-1	CUT MEDIU-2
26,811	9,827	11,534	27,383	31,479	36.65	43.02	1.0213	1.1741

### 3.5.12. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.:

Pentru zonificare si pentru stabilirea procentului de ocupare a terenului P.O.T. si a coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. s-au luat in calcul:

- terenul zonei respective si suprafata construita si desfasurata a constructiilor existente si propuse.

COEFICIENTI DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘI:

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp_{Ac} / mp_{teren} * 100$ )**

Pentru toate construcțiile cu regim de înălțime P+1E, toate construcțiile cu regim de înălțime mai înalte de P+1E și pentru construcțiile cu regim de înălțime parter în cazul unei parcele rezultate 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1:

**POT maxim = 45%**

Pentru construcțiile cu regim de înălțime parter în cazul unei parcele care nu îndeplinește una din condițiile descrise la art. 15.1 referitoare la cazul unei parcele rezultate 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1, deoarece CUT-ul nu poate depăși 0,42 (vezi art. 16.2):

**POT maxim = 42%**

*Calculul  $A_c$  se va face conform prevederilor legale în vigoare la data elaborării Autorizațiilor de construire.*

În cazul în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului sau pe întreaga suprafață a acestuia, se admite ca acea parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent în unele zone cu mai mult de 1/3 din înălțimea acestuia (dar nu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia sau mai mult de 1,4 m măsurați față de nivelul cel mai de jos al trotuarului la aliniament) iar această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. (conform reglementărilor în vigoare privind calculul POT) dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole, etc).

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp_{Ad} / mp_{teren}$ )**

Pentru construcțiile cu regim de înălțime P+1E și cu regim de înălțime mai înalte de P+1E:

**CUT maxim = 1,08** în cazul unei parcele rezultate 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1 (o creștere cu 20% față de 0,9 admis în PUG în condițiile descrise anterior din Nota de la finalul capitolului ZRL 1)

**CUT maxim = 0,84** în cazul unei parcele care nu îndeplinește una din condițiile precedente (o creștere cu 20% față de 0,7 admis în PUG pentru clădiri P+1)

Pentru construcțiile cu regim de înălțime parter:

**CUT maxim = 0,45** în cazul unei parcele rezultate 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 conform Art.2 din capitolul ZRL 1 (o creștere cu 20% față de 0,45 admis în PUG în condițiile descrise anterior din Nota de la finalul capitolului ZRL 1 nu este posibilă dat fiind faptul că POT maxim este 45%)

**CUT maxim = 0,42** în cazul unei parcele care nu îndeplinește una din condițiile precedente (o creștere cu 20% față de 0,35 admis în PUG pentru clădiri P+1)

*Calculul  $A_d$  se va face conform prevederilor legale în vigoare la data elaborării Autorizațiilor de construire.*

În cazul în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului sau pe întreaga suprafață a acestuia, se admite ca acea parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent în unele zone cu mai mult de 1/3 din înălțimea acestuia (dar nu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia sau mai mult de 1,4 m măsurați față de nivelul cel mai de jos al trotuarului la aliniament) iar această parte nu se va introduce în calculul C.U.T. (conform reglementărilor în vigoare privind calculul CUT) dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole, etc).

PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. AMURGULUI, STR. MICȘUNELELOR, STR. SĂLCIILOR SI PROPRIETĂȚI PARTICULARE – MUN. CONSTANTA. A.1.III. - MEMORIU DE PREZENTARE. FAZA PUZ PRELIMINAR

Suprafețe construite clădiri maxime posibile în zona studiată după aprobarea P.U.Z.

Ac maxim posibilă = între 5973 mp (în cazul în care toate clădirile vor avea numai funcțiunea de locuință) și 7680 mp (în cazul în care toate clădirile vor îndeplini una din condițiile descrise în Nota de la finalul capitolului ZRL 1). Aceste valori sunt ipotetice fiind aproape imposibil să existe o astfel de situație.

Ad maxim posibilă = între 14336 mp (în cazul în care toate clădirile vor avea numai funcțiunea de locuință) și 18432 mp (în cazul în care toate clădirile vor îndeplini una din condițiile descrise în Nota de la finalul capitolului ZRL 1). Aceste valori sunt ipotetice fiind aproape imposibil să existe o astfel de situație.

### 3.5.13 ÎMPREJMUIRI

- Parcelele vor putea avea împrejurimi spre stradă astfel: de tip gard, parapet dublat de gard viu sau numai gard viu
- Împrejurimile de tip gard sau de tip parapet dublat de gard viu spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri și minim **0.30** metri din care un soclu opac de **0.30...0.60** m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- Împrejurimile laterale și posterioare pot avea maxim **2.50** metri și pot fi opace sau transparente.

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană a cablurilor CATV sau de alimentare cu energie electrică
- Toate noile bransamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Poziția rețelelor edilitare existente în zonă este prezentată în planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARĂ.

**Alimentarea cu apă** este existentă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

**Canalizarea apelor menajere** este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

**Canalizarea apelor pluviale** nu este existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se face gravitațional spre str. Micșunelelor de unde sunt preluate de colectoarele ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

**Alimentarea cu energie electrică:** rețelele electrice sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil

prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelele aeriene cu cele subterane.

**Telefonia, cablu TV și internet:** rețelele sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelele aeriene cu cele subterane.

**Alimentare cu energie termică:** nu este existentă în zona studiată.

**Alimentarea cu gaz** este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului. O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Imobilul existent pe str. Amurgului nr. 15 alipit cu 17 este racordat la alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică. Acesta va beneficia de noi racorduri inclusiv alimentarea cu gaz care să acopere debitele/capacitățile suplimentare generate de realizarea noii investiții.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

**Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor:**

Se vor respecta prevederile LEGII 211/2011 PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

#### 3.7.1 PROPUNERI ȘI MĂSURI DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

Cerința esențială privind igienă, securitate și mediu se respectă prin conceperea și executarea spațiilor, a părților componente, precum și a dotărilor clădirilor, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea și igiena ocupanților, urmărindu-se totodată și protecția mediului înconjurător.

Se recomandă ca investițiile ce se vor realiza în cadrul zonelor studiate să aibă la bază variante constructive moderne. Folosirea acestor structuri presupune mai puține operații tehnologice, cantități mai reduse de materiale de construcție clasice și indirect cantități mult mai mici de deșeurii care rezultă din utilizarea acestora.

În acest fel se scurtează și timpul necesar realizării lucrării precum și personalul necesar.

Beneficiarul va supraveghea respectarea de către constructor a condițiilor de mediu: măsuri eficiente de limitare a interacțiunii dintre organizarea de șantier și pânza freatică, aer, sol și subsol, biodiversitate.

Se vor lua măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)**
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**
- **Recuperarea terenurilor degradate**
- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
  - o Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție conform prevederilor reglementărilor în vigoare la data elaborării DTAC; la data elaborării PUZ se aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 în concordanță cu funcțiunile de pe parcelele din zona studiată în PUZ; se vor prevedea la nivelul solului minim 15% din total suprafață teren (**ST**); se consideră spații verzi la nivelul solului inclusiv terasele verzi peste subsoluri sau demisoluri (cu parcaje sau spații tehnice) dacă stratul vegetal are minim 30 cm grosime; în cazul parcajelor sau circulațiilor cu dale înierbate se consideră spații verzi numai suprafața efectivă ocupată de gazon, aceasta putând fi cuprinsă, de exemplu, între 30% din suprafața dalelor înierbate cu pavele de beton și până la 95% în cazul pavajului celular ecologic (grătar tip fagure din material plastic verde)
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;

Notă: Pentru investiția propusă pe terenul care a generat P.U.Z. așa cum este prezentată în varianta de mobilare urbanistică (2 clădiri cu locuințe colective mici P+2 și spații pentru birouri) suprafața spațiilor verzi necesară este de 310,2 mp din care cca 235 mp (cca 22,7 % din suprafața terenului) se pot asigura la sol iar restul pe terase verzi.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

A) În timpul execuției lucrărilor de construcții

APA

- Materialele de construcții în vrac, care pot fi spălate de apele pluviale, putând polua solul, subsolul și apele subterane, trebuie depozitate în spații închise sau acoperite.
- Spălarea utilajelor și a mijloacelor de transport ale santierului nu trebuie efectuată în organizarea de șantier, ci în stații special amenajate pentru astfel de operațiuni deoarece pot produce ape impurificate cu substanțe de tip petrolier, gen carburanți și uleiuri.
- În acest caz trebuie să se realizeze, până la începerea lucrărilor, o zonă de spălare, urmată de o descărcare în canalizarea proiectată.

AER

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf pe durata construcțiilor.
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici.
- Se vor lua măsuri de asigurare a funcționării corecte a tuturor utilajelor

SOL SI SUBSOL

- O atenție deosebită va trebui să se acorde operațiunilor de eliberare a terenului de soluri fertile, acolo unde există, în vederea depozitării și reutilizării pentru zonele de spații verzi ce urmează a fi refăcute.

- Materialele rezultate din sapaturi, etc se vor transporta si depozita în locuri special amenajate si pentru care s-au obtinut toate avizele si acordurile organelor locale abilitate;
- Curatenia pe santier se va asigura prin grija executantului si va fi controlata de beneficiar prin intermediul inspectorului de santier;
- Pe perioada executiei se interzice deversarea apelor uzate în spatiile naturale din zonă si se vor lua masuri ca benzina si eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;
- Se vor lua măsuri de interzicerea spalarii, efectuării de reparatii, lucrari de intretinere a mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor folosite in incinta santierului;
- Se vor lua măsuri pentru interventia promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol;
- Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlata, numai in spatii special amenajate a materiilor prime folosite, materialelor si a deseurilor pana la valorificarea acestora sau eliminarea finala;
- Se va realiza evacuarea periodica a deseurilor rezultate ca urmare a realizarii lucrarilor;
- Se vor lua măsuri de impermeabilizare prin betonare a tuturor zonelor unde exista posibilitatea unor deversari accidentale.

#### ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

-tesut urban existent

#### B) În timpul funcționării obiectivelor

##### APA

- Apele reziduale vor fi colectate de canalizarea oraseneasca.
- Alte măsuri prevăzute:
- consumul de apa va fi contorizat evitându-se risipa de apă;
  - asigurarea functionarii corecte a tuturor instalatiilor;
  - supravegherea sistemului de colectare si evacuare a apelor uzate menajere si pluviale;

##### AER

Se recomandă plantarea de perdele vegetale;

##### SOL ȘI SUBSOL

Se recomandă betonarea sau prevederea de dale înierbate pe căile de circulatie din incinte si parcar;

#### ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Asigurarea funcționării centralelor termice în parametrii proiectați;

##### BIODIVERSITATE

- Impactul asupra biodiversitatii poate fi resimtit în timpul executiei lucrărilor de construire, datorita in special cresterii cantitatilor de pulberi sedimentale.
- Se va interzice depozitarea de materiale pe spațiile verzi, adiacente construcțiilor.
- În timpul funcționării obiectivelor locuinte impactul este nesemnificativ.

Se recomandă:

- Plantarea de perdele vegetale perimetrare în incinte;
- Marcarea căilor de circulație.

##### PEISAJ

- Zona de tesut urban se va imbogati prin funcțiunile propuse care se vor adăuga functiunii de locuire
- Amplasarea organizărilor de șantier se va face in loc special amenajat și inconjurat de gard.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### 3.8.1 OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt Domeniul public al municipiului Constanța - străzile și trotuarele, etc

#### 3.8.2 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR este prezentat în planșa 5

Străzile și trotuarele sunt domeniu public al municipiului Constanța.

Celelalte terenuri sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

#### 3.8.3. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu se propun schimbări de proprietate asupra terenurilor.

BILANT TERITORIAL TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR				
ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC AL MUN. CONSTANTA	0.2933	14.67	0.2933	14.67
PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	1.7067	85.34	1.7067	85.34
TOTAL	2.0000	100.00	2.0000	100.00

## 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

**4.1.** În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul urbanistic general existent
- relația cu Planurile urbanistice aprobate în cvartalul din care face parte zona studiată și efectele produse prin aplicarea acestora
- fondul construit existent
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor

**4.2.** Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului prin PUD pentru această zonă.

**4.3. Prioritati de interventie:** Se va realiza eliberarea de rețelele subterane, după caz, a amplasamentelor ce urmează să fie construite, conform avizelor ce se vor obține de la detinatorii de rețele.

#### 4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z:

- Consideram ca prin PUZ se ating obiectivele principale care au urmarit dezvoltarea urbana durabila integrata, in acord cu potentialul economic, social, cultural, teritorial si cu aspiratiile locuitorilor.
- Consideram ca prin solutiile propuse prin PUZ atingem deziderate precum:
  - o Se elimina cauze ale unor disfunctionalitati ale zonei,
  - o Se permite realizarea unor categorii de locuinte de standard ridicat și spații pentru servicii utile pentru locuitorii zonei și alți riverani.
  - o Se refac amenajări exterioare, spații plantate

- Se amelioreaza aspectul cladirilor si amenajarilor in zona

#### 4.4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Așa cum a fost descrisă investiția, funcțiunile propuse corespund utilizărilor admise actualmente în P.U.G., integrându-se astfel în funcțiunile existente în zona studiată, care de altfel este înconjurată tot de cvartale cu zone funcționale asemănătoare celor propuse în prezentul PUZ, neexistând din acest punct de vedere contradicții, relația dintre unități de comerț și servicii cu zona de locuire fiind una de compatibilitate.

De asemenea regimul de înălțime propus S+P+2<sup>E</sup>-3E, nu depășește cu mult cel maxim prevăzut inițial în P.U.G. și anume P+1E (10,00 m înălțime), spre deosebire de intervențiile realizate în zona de cvartal învecinată la vest (P+4<sup>E</sup>, P+8<sup>E</sup> etc).

#### 4.4.2. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Prin păstrarea POT-ului admis conform PUG se urmărește crearea posibilității dezvoltării funcțiunilor complementare dar și evitarea realizării unei densități oprimate a construcțiilor, dată fiind situarea într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial a municipiului, în apropierea axei majore a șos. Mangalia. S-a luat în calcul și starea de fapt, CUT-ul existent fiind sub maximul admis în PUG dar ținându-se cont de direcția de dezvoltare urbanistică a zonelor învecinate.

Prin mărirea CUT-ului admis se creează posibilitatea creșterii regimului de înălțime la P+2-3E etaje în limita respectării CUT admis precum și posibilitatea de mansardare a clădirilor. Consecințele economice și sociale sunt pozitive, prin creșterea densității de locuire, a activităților economice prin creșterea suprafeței pentru servicii și comerț ducând și la o sporire a valorii terenurilor.

#### 4.4.3. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate investițiile din zona studiată - construcții de locuințe, spații pentru servicii, comerț, etc - vor fi suportate de investitorii privați. Refacerea trotuarelor și carosabilelor afectate de șantierele de construcții sau de realizarea de racorduri subterane va fi suportată tot de investitorii privați.

#### 4.4.4. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Prin implementarea P.U.Z. nu vor apărea costuri în sarcina autorităților publice. Întreținerea străzilor și trotuarelor fac parte din activitatea curentă ce cade în sarcina autorităților publice și nu vor apărea cheltuieli suplimentare generate de implementarea P.U.Z.

## 5. ANEXE

În continuarea memoriului de prezentare sunt cuprinse următoarele anexe:

- 5.1. Aviz de oportunitate nr. 7683/13.01.2023 (copie)
- 5.2. Certificat de urbanism nr. 1747/29.07.2022 (copie)
- 5.3. Acte de proprietate

ACTUL DE ALIPIRE NR. 379/06.08.2020, INCHEIERE NR. 99138/06.08.2020 (copie)

Coordonator P.U.Z.,  
Arh. Mihai Isacov