**FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR.STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA»

LOCALIZARE: ZONA DELIMITATA DE STR.STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA , INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANŢA

BENEFICIARI: SC CAMBELA PROD SRL

PROIECTANT GENERAL: BIA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM: URBANIST MARCULESCU ROXANA

**MEMORIU DE SPECIALITATE PUZ**

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

**CAPITOLUL 1 INTRODUCERE**

**1.1. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Prezenta documentaţie de urbanism îşi propune modificarea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafaţă de 4140 mp situat in intravilanul municipiului Constanţa, delimitat de STR. STEAGULUI (nord), ALEE ACCES (sud), STR. BIRUINTEI (est), STR. SOVEJA (vest), conform Certificatului de urbanism nr. 3330/23.10.2014,certificat nr. 855/12.03.2018 şiAvizului de oportunitate nr. 55490/12.05.2017 aferent,preluat si in certificatul de urbanism obtinut ulterior primului.

Documentaţia de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR.STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA»se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcţiunileexistente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR.STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA»răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001şi tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională a terenurilor

- organizarea reţelei stadale

- organizarea urbanistic-arhitecturalăîn funcţie de caracteristicile zonei urbane

- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi,permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topograficecu menţionarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentaţia de urbanism «PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR.STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA»avizatăşi aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Municipiului Constanţa în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

* **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităţilor administraţiei 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 si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei,cu modificarile si completarile ulterioare

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanţa şi 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 circulaţie la nivelul municipiului Constanţa

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa

- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuinţe

-HCJ 152 /22.05.2013 privind amenajarea spatiilor verzi in judetul Constanta.

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentaţiei de urbanism«PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. STEAGULUI, ALEE DE ACCES, STR. BIRUINTEI SI STR. SOVEJA»în suprafaţă de 4140 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanţa**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judeţului Constanţa, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările şi actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 şi HCLM nr. 196/07.04.2005.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN PREVEDERILE PUG**

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparţinând domeniului public şi privat al primăriei municipiului Constanţa, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona preponderent rezidentiala, cu functiuni de locuire colectiva si individuala, completate de functiuni comerciale si de servicii si echipamente publice pentru invatamant.

Amplasamentul este situat între str. Soveja, str. Biruintei si str. Steagului. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă :

* pestr. Soveja dinspre zona de nord a localităţii si statiunea Mamaia, dar şi dinspre zona de sud si vest a municipiului, dinspre autostrada A1 şi centura ocolitoare A4.

Vecinătăţile sunt reprezentate de zone rezidenţiale în regim individual (cartier Coiciu cu imobile P-P+2E) si colectiv (in imobile cu regim de inaltime P+4E, care urmaresc traseul str. Soveja). În zonă se afla si unitati de invatamant din reteaua publica : Scoala de maistri militari, Academia de Marina «Mircea cel Batran», scoala generala nr. 23.

Potrivit PUG Constanţa aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 5, ZRL4 – subzona locuintelor colective medii in regim de inaltime P+3-4E, situate in ansambluri preponderent rezidentiale, unde pentru stabilirea conditiilor de construire este necesara intormirea de planuri urbanistice zonale.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi regleazăîncălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanţa se aflăîn zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanţa se încadreazăîn zona seismica cu ag = 0,20 g exprimatăîn termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferenţă de nivel pe direcţia SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabuşire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, fiind situat la intersectia str. Steagului cu str. Biruintei, in vecinatatea intersectiei str. Baba Novac cu str. Soveja.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZşi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

* Locuire în regim individual şi colectiv
* Comerţ, servicii
* Echipamente publice pentru invatamant.

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună.La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a faţadelor ori lucrari de mansardare / supraetajare.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electricăşi termică, gaze naturaleşi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unui imobil cu funcţiunea de locuire colectiva, cu regim de înălţime similar celor din insula studiata, respectiv, P+4E.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ,fiind un teren viran,neurbanizat,este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.Zona studiata prin PUZ nu are in prezent spatii verzi amenajate corespunzator si locurile de parcare delimitate si semnalizate.

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei, dar şi condiţiile impuse prin Avizul de oportunitate, prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
* compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
* asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
* asigurarea acceselor obligatorii la lot,
* asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii;
* Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent.

**3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare. Conform PUG, ZRL4 este subzone locuintelor colective medii,in regim de inaltime P+3-4E, situate in ansambluri preponderant rezidentiale, principalii indicatori urbanistici fiind urmatorii:

* Functiuni permise: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri. Se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari. Se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica.se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent. Se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia; utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamantelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari. Se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate
* Regim de inaltime : P+4E (15 m).Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ.
* POT = 30 %.Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului afferent.
* CUT = 1,50. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Având în vedere vecinătăţile amplasamentului şi caracteristicile ţesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentaţie de urbanism se încadrează în funcţiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidenţial a zonei studiate, cu dotările aferente.

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă:str. Soveja, str. Biruintei, str. Steagului, str. Baba Novac

Documentaţia nu îşi propune modificarea amprizei străzilor adiacente zonei studiate.

Se propune **amenajarea de locuri de parcare** publice de-a lungul str. Biruintei, precum şi de-a lungul aleei de acces propuse, în incinta zonei de blocuri de locuinţe.

**3.5. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI,AMENAJAREA SPATIILOR VERZI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse,respectiv locuinte colective cu dotarile aferente,cu posibilitatea amenajarii unor servicii de proximitate necesare locuirii la parter, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, cu respectarea suprafetelor minime stabilite prin HCJ 152 /22.05.2013,respectiv minim 30% din suprafata terenului pentru locuinte colective si minim 50% din suprafata terenului pentru slatii comerciale,birouri.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

-lucrarile de amenajare,plantare,udare,intretinere a spatiilor verzi

-lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei

-drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi

-orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

**3.6. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

Păstrând limitele şi specificul zonelor de reglementare din PUG, teritoriul studiat,în suprafaţă de 9140mp,va fi organizatdin punct de vedere operaţional într-o zona de reglementare omogena – **ZR1** - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4E.

**Din zona reglementata a fost exclus terenul aferent constructiei P+1E realizata fara autorizatie de construire, deoarece, conform prevederilor legale in vigoare, prezenta documentatie de urbanism nu propune intrarea in legalitate a unor constructii realizate ilegal.**

**UTILIZARI ADMISE**

**ZR1**

* locuinte colective cu regim maxim de inaltim P+4E
* constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
* amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZR1**

* sunt admise spatii amenajate la parterul cladirilor pentru comert, servicii, dispensare, crese, farmacii,in conditiile asigurarii accesului separat si cu acordul asociatilor de proprietari.
* este admisa conversia functionala a unor apartamente pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina), indiferent de nivelul la care se afla, in limita a 10% din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul vecinilor limitrofi.

**UTILIZARI INTERZISE**

**ZR1**

* 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 refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
* 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.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**ZR1** Hmaxim  admisibil este P+4E (15m)

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, RH propus = P+4E.

Este posibilă supraetajarea construcţiilor de locuit cu repectarea prevederilor HCLM nr. 292/2013, privind aprobarea executării unor lucrări de construcţii la apartamentele situate în blocuri.

Este permisă supraetajarea construcţiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafaţa de maxim 20% din suprafaţa desfăşurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii)

* **ZR1 POT maxim = 45%**

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, POT propus = 45%.

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii)

* **ZR1 CUT maxim =1,80**-calculat prin majorarea cu 20 % a CUT aflat in vigoare.

Pentru terenul care a determinat PUZ, S = 499 mp, CUT propus = 1.8.

Condiţii de depăşire a CUT:

* În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

**3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.

Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deţinătorilor de utilităţi să-şi revizuiască şi să-şi actualizeze studiile şi strategiile de dezvoltare şi modernizare ale reţelelor, în concordanţă cu caracteristicile ţesutului urban propus.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Teritoriul studiat de prezenta documentaţie de urbanism aparţine persoanelor fizice şi juridice, domeniul public şi privat al UAT Constanţa.

**CAPITOLUL 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările propuse prin prezenta documentaţie 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.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei şi respectăprincipalele obiective ale activităţii de urbanism:

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei.

ÎNTOCMIT,

URBANIST ROXANA MARCULESCU