

Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

Volumul I

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE/  
SPAȚII COMERCIALE/  
SERVICII PUBLICE

Municipiul CONSTANȚA, Judetul CONSTANȚA,  
Str. ELIBERĂRII, Nr. 62A, Nr. cadastral 253876

BENEFICIAR: S.C. FIVE HOLDING S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECT NR. : U01/2022

DATA: TRIM I/2022



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

**I. PIESE SCRISE:**

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament Local de Urbanism

**II. PIESE DESENATE:**

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU TERITORIUL ADMINISTRATIV      |               |
| 1.1. ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA | scara 1:10000 |
| 1.2. -GEOPORTAL/A.N.C.P.I.-                             | scara 1:3000  |
| 1.3. -IMAGINE Google Earth-                             | scara 1:3000  |
| 1.4. -ORTOFOTOPLAN O.C.P.I. / PERSPECTIVE STRADALE-     | scara 1:3000  |
| 2.1 SITUAȚIA EXISTENTĂ                                  | scara 1:2500  |
| 2.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ                                  | scara 1:1000  |
| 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE                            | scara 1:2500  |
| 3.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE                            | scara 1:1000  |
| 4. REGLEMENTĂRI EDILITARE                               | scara 1:1000  |
| 5. PROPRIETATEA TERENURILOR / SITUAȚIA JURIDICĂ         | scara 1:2500  |
| 6 ILUSTRARE URBANISTICĂ                                 | -             |
| 6.1. ILUSTRARE URBANISTICĂ                              | -             |
| 6.2. ILUSTRARE URBANISTICĂ                              | -             |

**COLECTIV DE ELABORARE**

Urbanism

Arh. Dumitru-Radu Popescu



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE**

|  |    |
|--|----|
| CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE .....  | 3  |
| CAPITOLUL I – INTRODUCERE .....  | 4  |
| 1.1. Date de recunoaștere a documentației .....  | 4  |
| 1.2. Obiectul lucrării .....   | 4  |
| 1.3. Surse documentare .....   | 6  |
| 1.3.1. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....               | 6  |
| 1.3.2. Baza topografică .....  | 7  |
| 1.3.3. Metodologia utilizată și legislația aplicată.....                               | 7  |
| CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....                                     | 8  |
| 2.1. Evoluția zonei.....   | 8  |
| 2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități.....                             | 8  |
| 2.1.2. Potențial de dezvoltare .....   | 8  |
| 2.2. Încadrare în localitate .....   | 9  |
| 2.3. Elemente ale cadrului natural.....  | 9  |
| 2.3.1. Relief.....   | 9  |
| 2.3.3. Încadrare seismică .....  | 10 |
| 2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice.....                                     | 10 |
| 2.3.5. Condiții geografice .....   | 10 |
| 2.4. Circulația .....  | 10 |
| 2.5. Ocuparea terenurilor .....  | 11 |
| 2.6. Echipare edilitară .....  | 11 |
| 2.6.3. ALIMENTAREA CU APĂ.....   | 11 |
| 2.6.4. CANALIZARE .....  | 11 |
| 2.6.5. TERMOFICARE .....   | 11 |
| 2.6.6. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ .....   | 11 |
| 2.6.7. GAZE NATURALE.....  | 11 |
| 2.6.8. TELECOMUNICAȚII.....  | 11 |
| 2.7. Probleme de mediu .....   | 11 |
| 2.8. Opțiuni ale populației.....   | 11 |
| 2.9. Concluziile studiilor efectuate în zonă.....                                      | 12 |
| CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....                              | 16 |
| 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....                                     | 16 |
| 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior (P.U.G., P.U.Z.)..... | 16 |
| 3.3. Valorificarea cadrului natural.....   | 20 |
| 3.4. Modernizarea circulației.....   | 20 |
| 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici..... | 21 |
| 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....   | 23 |
| 3.7. Protecția mediului .....  | 23 |
| 3.8. Obiective de utilitate publică .....  | 24 |
| CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....                                   | 24 |



## CAPITOLUL I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

AMPLASAMENT : **Municipiul CONSTANTA, Judetul CONSTANTA,  
Str. ELIBERĂRII, Nr.62 A, ZONA ELIBERĂRII - HALTA TRAIAN,  
Nr. Cadastral 253876 (ex. 246407)**

BENEFICIAR : **S.C. FIVE HOLDING S.R.L.**

ELABORAT : PROIECTANT GENERAL:  
**S.C. ILLUSTRATION GROUP ARCHITECTS S.R.L.**  
PROIECTANT DE SPECIALITATE:  
**S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.**

DATA : **TRIM I/2022**

### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind realizarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă de locuințe colective, spații comerciale și servicii.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.Z. au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 327/2015. Prezenta documentație detaliază reglementările urbanistice aprobate anterior prin H.C.L. 238-2008 și **stabilește reglementări urbanistice noi referitoare la majorarea regimului de înălțime al funcțiunilor și respectiv al coeficienților de urbanism.**

Conform prevederilor Legii 350/2001 – a amenajării teritoriului și urbanismului în conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale:

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea rețelei stradale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local





Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

de Urbanism.

**Solicitari ale temei de proiectare:**

Beneficiarii doresc sa stabilească noi reglementări urbanistice pentru un ansamblu de locuinte colective si dotări complementare de dimensiuni mari, care să valorifice corespunzător potențialul amplasamentului. Scopul documentatiei de față este: INSERTIA ÎN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE CENTRE EDUCATIONALE ȘI SERVICII PUBLICE. Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și deblocarea/pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin P.U.G. respectiv. Tema de actualizare PUG a Municipiului Constanța.

**Modul de integrare în zonă:**

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în vecinătatea ei și în relația unei dominante de înălțime cu orașul;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea de dotari publice(zona de invatamant preșcolar, școlar si alte dotari la nivel local);
- Crearea de locuințe
- Crearea unui spatiu comunitar – zona Verde, parcuri, locuri de joaca, spatii verzi și parcări publice
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înălțime) – condiții care să atragă/asigure investiții rentabile în zonă;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile impuse de aceste trasee.

Terenul care a generat PUZ, se va studia împreună cu o zona ce este delimitată după cum urmează :

- La Nord-Est– ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE / TEMA NOUL PUG; ZONĂ INDUSTRIE, LOGISTICĂ, COMERȚ.
- La Sud-Est - ZRL ZONA DE LOCUIT/ ZRA - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE/ TEMA NOUL PUG; ZONĂ METROPOLĂ CARTIERE.
- La Vest - ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR.

**Consecințe economico sociale:** Prognozele investitorului se bazează pe faptul că



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

proprietatea este gestionată și comercializată eficient, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse. Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă;
- Crearea de locuințe cu un grad de confort ridicat;
- Taxe și impozite plătite către bugetul local;
- Poziționare și accesibilitate;
- Zone de recreere și cumpărături ce vor deservi ansamblul cât și proximitatea;
- Dezvoltarea zonelor pietonale si comunitare;
- Acces ușor la mijloace de transport în comun, inclusiv acces la trenul Metropolitan

Constanța (Mun. Constanța-Ovidiu-Lumina - Aeroportul M. Kogălniceanu-Năvodari-Corbu) aflat în proces de modernizare/reabilitare;

Necesitatea realizării unui ansamblu mixt comercial-rezidențial care va constitui variante de investiție pentru cumpărătorii de locuințe locali (riverani, marinari, chiriași, delegați temporar în scopuri lucrative, investitori externi). Localizarea proprietății reprezintă un atuu important pentru atragerea potentialilor clienti, cu acces facil catre noul ansamblu urban propus.

La fundamentarea oportunității acestei investiții s-a avut în vedere și faptul că terenurile pentru care se realizeaza studiul, sunt neconstruite, neamenajate sau cu construcții degradate putand deveni, in timp, un mediu insalubru dezvoltând în vecinătate un mediu nedezirabil.

**Categoriile de costuri:** Costurile prezentei investitii vor fi suportate parțial de către investitori privați, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare, al zonelor pietonale din zona delimitată studiată. Costurile privind dezvoltarea etajelor pentru spații comerciale, spații servicii, locuințe și pentru zona de funcțiuni publice, vor fi suportate integral de investitori privați.

### 1.3. Surse documentare

-PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/ 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZRA3 -zona de activități productive.

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, republicat.

-Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.238/ 24.08.2008.

-Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit

-Concluziile <https://traistoria.ro>, Concluziile pentru zona studiată Constanța /Inel 2.

- Extrasul CF nr.253876

- Ridicarea topografică

Baza legală folosită la întocmirea PUZ, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

#### 1.3.1. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Zona studiată se află în zona vestică a municipiului Constanța, în zona delimitată de Strada Eliberării și zona de depozite „Halta Traian” (în vecinătatea imediată a buclei de întorcere a liniei de tramvai-linie dezafectată).



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

### 1.3.2. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70.

### 1.3.3. Metodologia utilizată și legislația aplicată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța nr. 7/2016;

-Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

-Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

-Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

-Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

-Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

-Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

-Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

-Codul Civil;



## CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități

Imobilul care generează PUZ se află în zona vestică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar neomogen specific zonelor de confluență între zona de activități productive și depozitare dezvoltată în proximitatea căilor ferate cu zona locuințelor colective și individuale.

Zona de studiu cuprinde o zonă funcțională reglementată inițial prin PUG-ul Municipiului Constanța în cadrul UTR- ZRA – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.

Zona a fost reglementată ulterior prin P.U.Z. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.238/ 24.08.2008 și are următorii indicatori de urbanism aprobați:

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6-9E cu SPAȚII COMERCIALE la PARTER, H max. propus = 2S+P+9E, P.O.T. Propus = 48,5%, C.U.T. Propus = 4,50.**

Principala disfuncționalitate pe zona studiată este alternarea dezordonată a funcțiilor și a regimului de înălțime în zonele bordate de Strada Eliberării și calea ferată care deservește zona industrială.

Conform studiilor geotehnice anterioare a rezultat faptul că "având în vedere nivelul hidrostatic al apei freactice, adâncimea de fundare nu poate să depășească 3m de la fața terenului". Din punct de vedere tehnic soluția propusă prin PUZ HCL nr.238/ 24.08.2008 de a dispune două subsoluri pentru parcări și spații tehnice nu este fezabilă și trebuie reconsiderată.

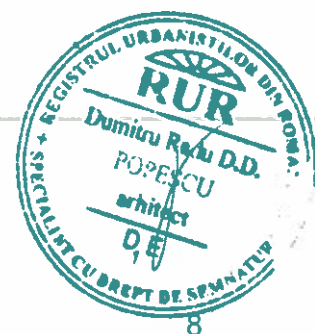
În apropiere NU se găsesc elemente naturale importante / clasificate : zone protejate, monumente clasificate , cursuri de apă, relief valoros, specii de plante sau animale protejate.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând în creșterea calității fondului construit, prin realizarea unui complex mixt (locuire/spații comerciale/servicii publice). Noul complex prin funcțiunile propuse se aliază temei de proiectare pentru elaborare noul P.U.G. Constanța unde pe terenul studiat sunt prevăzute funcțiuni de comerț, logistică, servicii și atenuează caracterul exclusiv rezidențial stabilit în studiul anterior.

Dezvoltarea pe verticală în regim de înălțime înalt a complexului (P+20 și peste) va constitui un potențial accent vertical necesar în profilul urban al Municipiului Constanța.

În consecință dezvoltarea pe verticală a construcțiilor presupune și soluții tehnice eficiente, un singur set de circulații verticale, suprafețe mai mici de consolidat, repetabilitate, vizibilitate în profilul urban.





Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

## 2.2. Încadrare în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 8611 mp din acte, este situată în intravilanul Municipiului Constanța, în partea vestică, și se identifică prin CF nr.253876.

Terenul studiat este delimitat astfel:

La N-E: drum acces proprietăți private

La S-E : Str.Eliberării;

La S-V : Str.Eliberării;

La N-V: Str. Naționalizării (drum paralel calea ferată).

Zona de studiu este delimitata astfel:

La N-E: drum acces proiectat;

La S-E: Str.Dezrobirii;

La S-V : Str.Strada Aron Vodă;

La N-V: Str. Naționalizării (drum paralel calea ferată).

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Relief

Localitatea MUNICIPIUL CONSTANȚA este situată în estul județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și câmpia litorală.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic.

### 2.3.2. Condiții topoclimatice

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația existentă în cadrul parcelelor proprietate privată sau incertă, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă. De asemenea, de-a lungul arterelor carosabile se regăsesc arbori și arbuști plantați în alveole nemineralizate.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**Regimul temperaturilor:**

- temperatura medie anuală: + 11,3° C
  - temperatura maximă absolută: +60°-63° C
- Numarul de zile fără îngheț depășește 220 zile.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantități de precipitații atmosferice foarte mici și neuniform repartizate în cursul anului (cca. 400-450mm/an), în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (în jur de 300mm/an). Indicele de ariditate cuprins între 19,3 și 21,1 reflectă practic încadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizată prin temperaturi ridicate și deficit foarte puternic de precipitații, în special în perioada estivală, dar și la nivel anual.

**2.3.3. Încadrare seismică**

Din punct de vedere seismic, conform "Codului de proiectare seismică P-100-1/2006", amplasamentul se află în Zona de hazard seismic definite de:

- accelerația orizontală a terenului,  $a_g=0,16g$  (m/sp)
- perioada de colt a spectrului de răspuns:  $T_c = 0,7$  sec, conform P100-1/2013.

**2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice**

Imobilele din zona studiată sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line și pe deplin stabile (neafectate de alunecări de teren active, prăbușiri etc.).

Municipiul Constanța se situează în zona de potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă (fig. 7-8), și în zona cu cantități maxime de precipitații scăzute în 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundații datorate revărsării unui curs de apă sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului National. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

Conform studiilor geotehnice anterioare a rezultat faptul că "având în vedere nivelul hidrostatic al apei freactice, adâncimea de fundare nu poate să depășească 3m de la fața terenului". Pentru construcții realizate la subsol sub această limită sunt necesare tehnologii speciale de înlăturare al epuizamentelor respectiv consolidarea terenului de fundare.

În concluzie studiul este structurat pe dispunerea supraterană a spațiilor propuse.

**2.3.5. Condiții geografice**

Din punct de vedere al regiunii fizico-geografice, Mun. Constanța este situat în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim sud-dobrogean).

**2.4. Circulația**

Proprietatea studiată, care a generat PUZ situată în intravilanul Municipiei Constanța în confluența zonei destinate funcțiilor de locuire cu funcțiile industriale, comerț, transport și logistică.

Se va asigura și menținerea amprizei străzii Eliberării și a trotuarului adiacent. Circulația



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

autovehiculelor se realizează pe strada ELIBERĂRII și căile de acces carosabile existente ce bordează terenul, iar cea pietonală pe trotuarele aferent. Accesele principale în viitoarele construcții se vor face din strada ELIBERĂRII și străzile adiacente existente și proiectate respectând majoritatea prescripțiilor PUZ aprobat prin HCL nr.238/09.05.2008.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat PUZ din informațiile din teren are următorul bilanț:

| Suprafete                        | Aria mp (aproximativ) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Limita zonei studiate            | 239864                |
| Teren care a generat P.U.Z.      | 8611                  |
| Străzi adiacente (prop. publică) | 10874                 |

### 2.6. Echipare edilitară

Terenul reglementat va avea acces la toate rețelele edilitare din localitate și anume:

#### 2.6.3. ALIMENTAREA CU APĂ

Pe strada Eliberării se află o conductă de aducțiune OL Dn 500, 1,2atm, în admin. R.A.J.A. S.A. Constanța.

#### 2.6.4. CANALIZARE

Sub drumurile pietruite de pe latura vestică respectiv Nord=Este se află două colectoare unul DN400mm Azb canalizare menajeră respective DN800mm PREMO pentru apă pluvială. Față de aceste colectoare, administrația R.A.J.A. S.A. impune restricții de edificare conform aviz astfel: 5m stânga dreapta pentru conducta de pluvială respectiv 3m stânga dreapta față de conducta de canalizare menajeră.

#### 2.6.5. TERMOFICARE

Conform aviz R.A.D.E.T. nu există conducte de transport al agenților termici în zona adiacentă terenului studiat.

#### 2.6.6. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform aviz nu există rețea LEC.

#### 2.6.7. GAZE NATURALE

Conform aviz nu există conductă gaze naturale la limita amplasamentului.

#### 2.6.8. TELECOMUNICAȚII

Conform aviz nu există telecomunicații.

### 2.7. Probleme de mediu

Nu sunt identificate probleme de mediu. Proiectul se va supune procesului de avizare ulterior obținerii Avizului de Oportunitate.

### 2.8. Opțiuni ale populației

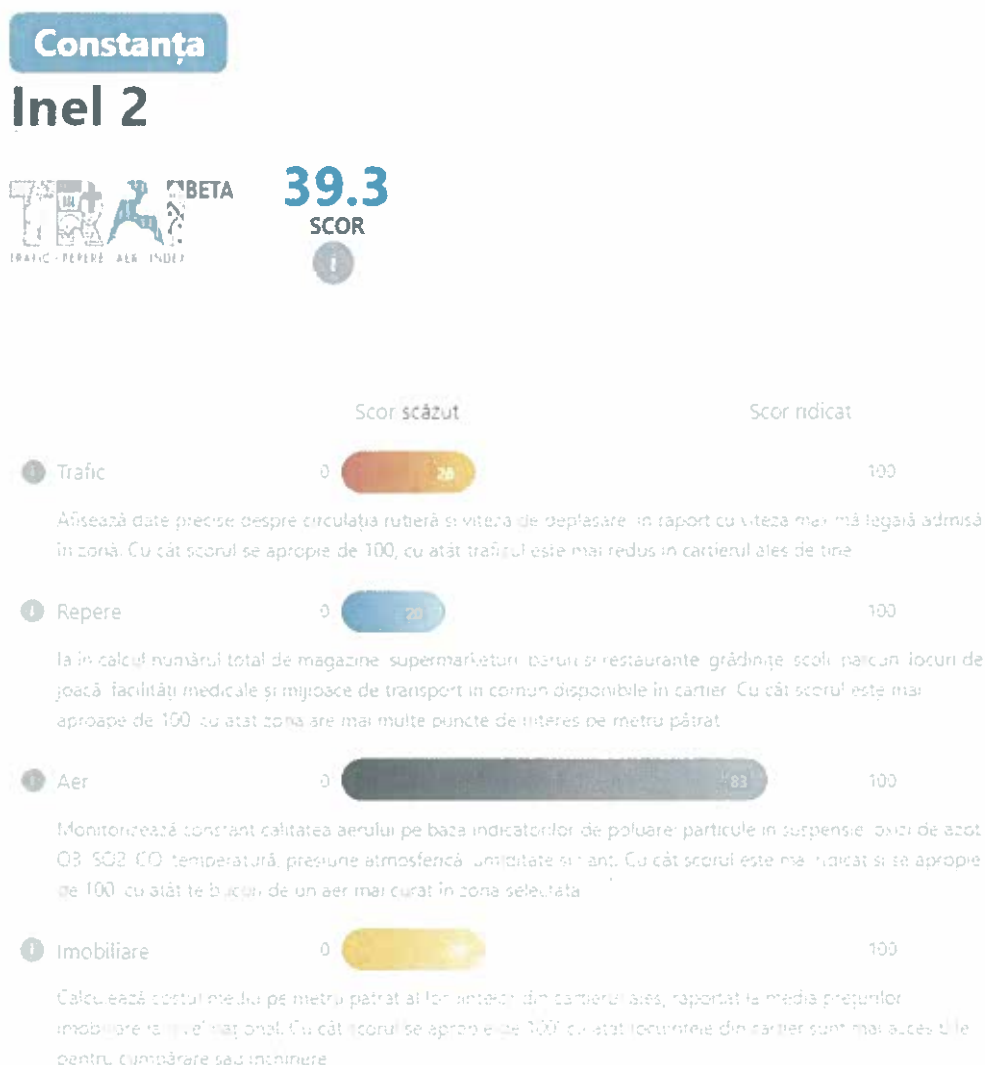
Opțiunile populației vor fi prezentate public, în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

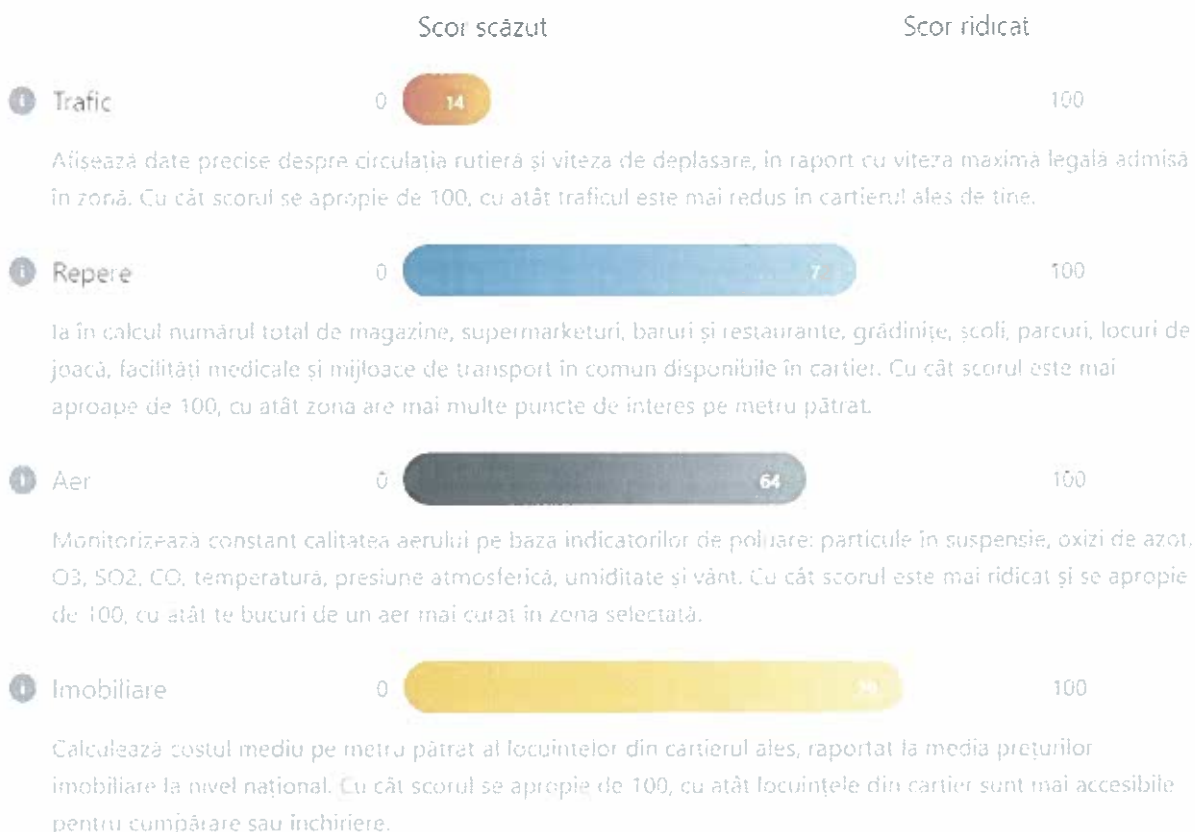
## 2.9. Concluziile studiilor efectuate în zonă

Pentru zona studiată Constanța /Inel 2 \*traistoria.ro\*, avem următoarele concluzii.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

Din aceeași sursă aflăm cum în cartiere din marile orașe s-au schimbat acești indicatori prin investiții similare proiectului studiat.



Indicatorii astfel obținuți în cartierul Aviatorilor, București se datorează investițiilor masive în Real estate (locuințe, retail, servicii) care au creat o supraglomerare a traficului în zonă și implicit a calității aerului.

Prin investiția propusă se vor ridica indicatorii de Repere și de valoare Imobiliară în detrimentul traficului ridicat și al calității aerului.

Pentru îmbunătățirea traficului și a calității aerului se vor studia variante de fluidizare prin sensuri unice, giratorii și o singură intersecție semaforizată.





Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

De asemenea zona va avea un caracter de fundătură și nu de transit cum este cazul cartierului Aviatorilor. Zona se află în proximitatea infrastructurii de transport pe calea ferată și este de presupus că pentru indicatorii de trafic respectiv al calității aerului se vor obține rezultate apropiate de următorul exemplu.



Indicatorii astfel obținuți în cartierul Baicului, București, se datorează investițiilor în locuințe colective dispuse în blocuri turn cărora nu le-au asociat funcțiuni de retail și servicii publice. Din lipsa de repere atractivitatea imobiliară este scăzută.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII**

Din concluziile "Ghid de regenerare urbană a cartierelor comuniste Constanța" reiese necesitatea accentuarii investițiilor în amenajarea spațiului public și a circulațiilor.

| DOTĂRI ȘI UTILITĂȚI PUBLICE                        | DOTARE | NECESAR | UTILIZARE | SATISFACTE |
|--|--------|---------|-----------|------------|
| Transport public                                   | ✓ 98%  |         | ● 92%     | ↑ 88       |
| Stație de transport public acoperite               | ✓ 82%  | ● 70    | ● 93%     | ↑ 78       |
| Stație de transport public luminată noaptea        | ✓ 82%  | ● 71    | ● 93%     | ↑ 90       |
| Tratamente amenajate / modernizate                 | ✓ 94%  |         | ● 100%    | ↑ 84       |
| Spațiu adecvat pentru colectarea gunoasă           | ✓ 94%  |         | ● 100%    | ↑ 86       |
| Locuri de parcare amenajate                        | ● 54%  | ● 98    | ● 78%     | ↑ 66       |
| Străzi asfaltate                                   | ✓ 94%  |         | ● 98%     | ↑ 82       |
| Piste amenajate pentru bicicliști                  | ✗ 6%   | ● 84    |           | ↑ 82       |
| Teren de sport                                     | ✓ 100% |         | ● 100%    | ↑ 82       |
| Spațiu verde pentru relaxare (parculet, grădinițe) | ✗ 36%  | ● 95    | ● 83%     | ↑ 88       |
| Loc de joacă pentru copii                          | ✓ 86%  |         | ● 81%     | ↑ 93       |
| Loc de relaxare și interacțiune pentru adulți      | ✓ 82%  | ● 68    | ○ 20%     | ↑ 83       |
| Loc de relaxare pentru vârstnici (mese de șah ș.a) | ✓ 84%  | ● 73    | ● 67%     | ↑ 83       |
| Priza pentru alimentare cu energie electrică       | ✗ 10%  | ● 55    |           | ↑ 83       |
| Internet gratuit (wi-fi) în spațiu public          | ✗ 10%  | ● 80    |           | ↑ 83       |
| Mobilier stradal: bănci, rafturi pentru biciclete  | ✗ 4%   | ● 83    |           | ↑ 83       |
| Zonă de fitness în aer liber                       | ✗ 6%   | ● 83    |           | ↑ 83       |
| Zonă dedicată animalelor de companie               | ✗ 10%  | ● 80    |           | ↑ 83       |
| Creșă  | ✓ 90%  |         | ○ 13%     | ↑ 88       |
| Grădiniță  | ✓ 98%  |         | ○ 24%     | ↑ 90       |
| Polclimeu  | ✓ 80%  | ● 80    | ● 88%     |            |
| Piață agroalimentară                               | ✓ 94%  |         | ● 94%     |            |
| Cinematograf (inclusiv grădini de vară)            | ✗ 8%   | ● 78    |           |            |
| Centru social                                      | ✗ 4%   | ● 81    |           |            |
| Coșor  | ✓ 98%  |         | ○ 39%     | ↑ 70       |
| Magazin alimentar                                  | ✓ 90%  |         | ● 38%     | ↑ 80       |
| Magazin non alimentar                              | ✓ 98%  |         | ● 98%     | ↑ 88       |
| Farmacie   | ✓ 96%  |         | ● 98%     | ↑ 82       |
| Cabinet stomatologic                               | ✓ 100% |         | ● 94%     | ↑ 84       |
| Cabinet oftalmologic                               | ✓ 94%  |         | ● 70%     | ↑ 84       |
| Ghișeu pentru plata facturilor                     | ✓ 76%  | ● 90    | ● 92%     | ↑ 74       |
| Șuminat public satisfăcător                        | ✓ 90%  |         | ● 87%     | ↑ 88       |
| Copaci arbori stradali                             | ✗ 26%  | ● 58    |           |            |
| Spațiu amenajat în jurul blocului                  | ✗ 22%  | ● 91    |           |            |
| Apartmentul termolat                               | ✗ 24%  | ● 95    |           |            |
| Fațada blocului amenajată                          | ✗ 14%  | ● 91    |           |            |
| Intrarea în bloc amenajată                         | ✗ 72%  | ● 94    |           |            |
| Artă stradală (statui, fântâni artizanale)         | ✗ 20%  | ● 92    |           |            |
| Evenimente în cartier                              | ✗ 12%  | ● 87    |           |            |
| Intrări sportive în cartier                        | ✗ 2%   | ● 84    |           |            |

## Cartierul INEL 2

### CARACTERISTICI ESTIMATE

- Media de vârstă: 48 ani
- Număr mediu de membri în gospodărie: 2.4
- Vențuri/gospodărie: 4300 lei
- Ocupații mixte
- Ponderele familiilor cu copii de vârstă școlară: 20%
- Ponderele familiilor cu preșcolari: 18%



Din concluziile studiului reiese necesitatea locurilor de parcare și al spațiilor publice amenajate pentru necesități actuale parcare, facilități biciclete, wi-fi, spații verzi și artă stradală.

Din dotările existente este de remarcat în zonă prezența creșelor și grădinițelor cu 90-98 % din necesar dar cu utilizare aproape de pragul minim datorită unei densități reduse a populației.

Proiectul propune implicit intervenția în spațiile publice și ocuparea cu amenajări publice a terenurilor necadastrate cu proprietate neelucidată din proximitate în acord cu indicatorii studiului.

Se va pune accent pe amenajări ale locurilor de parcare în spații publice libere rezultate. Acestea se vor supune politicilor publice locale pentru administrarea spațiilor publice și vor deservi atât zonei studiate cât și accesului la facilitățile propuse prin proiect.



### CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal.

- Studiu topografic;
- Documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- Studiu geotehnic;
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutier și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiat, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu;
- Studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului în raport cu funcțiunile existente și propuse.
- 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.

In urma studiilor a rezultat următoarele elemente de temă:

- Structură supraterană datorită terenului defectuos de fundare (epuizante).
- Conform temei de proiectare inițiate pentru noul P.U.G. CONSTANȚA și conform studiilor de urbanism anterioare rezultă ca temă un ansamblu mixt locuințe colective suprapuse peste nivele de funcțiuni comerciale, servicii conexe (învățământ, birouri, servicii publice, alimentație publică) și parcări.
- Disponerea tuturor ferestrelor E-V pentru însorirea optimă a tuturor încăperilor de locuit.

#### 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior (P.U.G., P.U.Z.)

Prevederile PUG-ului Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, - ZRA3 – zonă de activități productive;

Conform temei de proiectare inițiate pentru noul P.U.G. - zonă de comerț logistică, servicii;

Conform P.U.Z. anterior aprobat prin HCL 238/09.05.2008, s-a reglementat (ANSAMBLU BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE);



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**Utilizări admise:**

- Locuințe colective, servicii conexe;
- Funcțiuni complementare: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, medicină etc.) , servicii educative (grădinițe, after school, activități educative);
- Clădiri tehnice, post trafo, gospodărie de apă, platforme depozitare deșeuri.

**Destinații interzise:**

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și/sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producția de subzistență;
- depozitare en-gros,
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- depozitare de materiale refoșabile și platforme de precolectare a deșeurilor 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 sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se introduce interdicție temporară de construire în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea PUZ.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi

**Caracteristici ale parcelelor în zona studiată**

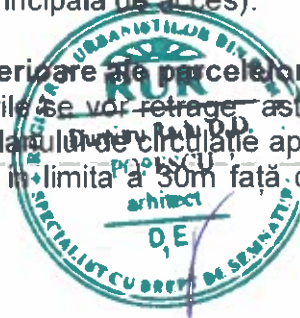
- La Nord-Est regim de construire- izolat locuințe și spații pentru servicii;
- La Sud-Est blocuri de locuințe colective P+4, P+8;
- La Sud-Vest parcele, clădiri pentru depozitare și servicii;
- La Nord-Vest cale ferată funcțională.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G..
- Clădirile se vor amplasa paralel cu Strada Eliberării (strada principală de acces).

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Nu există impuneri/regulamente față de limitele laterale. Clădirile se vor retrage astfel încât să rezulte o degajare/lărgire a străzilor laterale existente conform planului de circulație aprobat.
- Clădirea propusă se va retrage față de limita posterioară în limita a 30m față de axul căii ferate din proximitate.
- Amprenta clădirii propuse va respecta condițiile

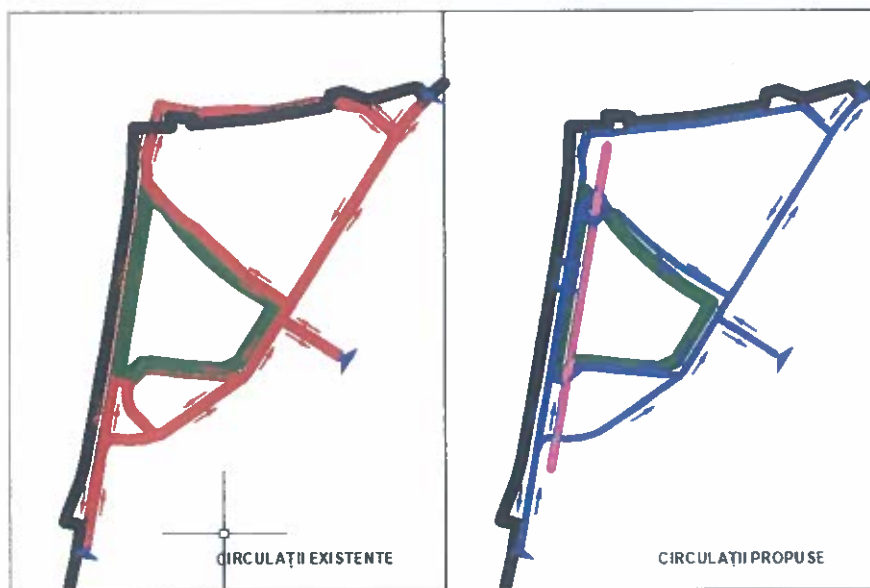




Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**Circulații și accese:**

- Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor menține pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnice necesare susținerii noului ansamblu.
- Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Eliberării și căile de acces carosabile și propuse ce bordează terenul, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Accesele principale se vor face din Strada Eliberării și străzile adiacente existente și proiectate. Din Strada Eliberării se propune amenajarea unui acces în partea de Nord pentru decongestionarea traficului la ore de vârf.



Accesele principale în viitoarele construcții se vor face din strada ELIBERĂRII și străzile adiacente existente și proiectate respectând prescripțiile PUZ aprobat prin HCL nr.238/09.05.2008.

În prezent amplasamentul este bordat de circulații carosabile neamenajate (drum pietruit în zona nordică, prelungire decalată a străzii Spatarul Nicolae Milescu) sau neîntreținute (fosta zonă de întoarcere a tramvaiului) precum și alea betonată paralelă cu liniile ferate din vecinatate ce porneste din strada Nicolae Filimon și deservește zona de depozite dinspre Nord. Se propune reconfigurarea geometrică a străzilor existente prin lărgirea acestora cu profile de 11,00m (7m carosabil + 2 trotuare cu lățimea de 2m) precum și racordarea acestora cu razele necesare întoarcerii autovehiculelor. Accesele de ansamblu se vor realiza din strada Eliberării pe străzile reconfigurate. Se propune realizarea unei circulații carosabile ce va permite accesul la propuse, precum și accesul la funcțiunile propuse. Dacă în PUZ-ul anterior parcajele erau dispuse în subsol dispunerea lor la etajele inferioare al noului ansamblu propus va încerca să preia cât mai fidel prescripțiile studiului anterior astfel.

Circulația va fi de tip "sens unic" cu pornire din prelungirea străzii Spatarul Nicolae Milescu spre strada proiectată în zona de sud a ansamblului. Zonele de intrare și ieșire din garajele subterane sunt lărgite astfel încât în perioada orelor de vârf (plecări, veniri) să nu producă blocaje. Accesele carosabile spre parcarile amplasate la etajele inferioare se vor realiza prin două rampe de acces. Circulația pietonală: se desfășoară pe trotuarele adiacente străzilor reconfigurate și proiectate, precum și pe platformele pietonale din zonele de acces în clădiri, pe aleile existente și remodelate din vecinătăți. Pentru locatari și pentru vizitatorii ansamblului comercial, la nivelul parterului spațiile rămase libere se vor amenaja cu spații verzi și alei



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

pietonale parțial acoperite pentru deservirea spațiilor comerciale.

Prin PUZ se propune conectarea/corectarea/reabilitarea în zona căii ferate Străzii Naționalizării la strada Eliberării la limita de nord a zonei studiate. Pentru accesul în zona nordică a terenului studiat sunt propuse două strazi cu sens unic care vor decongestiona traficul în timpul orelor de vârf.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

În zonele libere, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat sunt propuse parcaje pentru deservirea zonei studiate și pentru accesibilitatea vizitatorilor la facilitățile propuse. Aceste amenajări propuse se vor alinia politicilor publice locale pentru parcare și se vor administra în parteneriat public-privat.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- Înălțimea maximă reglementată prin studii anterioare este de 2S+P+6-9E și se propune la un regim P+20 și peste (80-100ml).

Datorită concluziilor studiului geotehnic din punct de vedere tehnic și economic pentru viitorul ansamblu nu se recomandă utilizarea subsolului/subsolurilor pentru utilizare publică. Prin PUZ nu se interzic subsolurile, acesta pot fi prezente parțial în viitorul proiect pentru amenajarea spațiilor tehnice neaccesibile publicului, a rezervelor de apă de incendiu etc.

#### **Spații libere și spații plantate:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de față;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru alei și accese;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

#### **Împrejmuiri:**

- Nu sunt propuse împrejmuiri ansamblul va rămâne deschis pe aproape tot perimetrul său cu excepția curții de deservire vestice a viitorului ansamblu de spații comerciale

#### **Procentul maxim de Ocupare a Terenului (reglementat actual)**

- POT maxim = 48,5 % (pentru terenurile libere de construcții);



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (reglementat actual)**

- CUT maxim reglementat 4,5;

Coeficienții de urbanism pot fi modificați în următoarele condiții conform legii nr. 350/2001

" (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

Potrivit articolului se pot modifica cu maxim 20% indicatorii anteriori stabiliți anterior studiului. De asemenea funcțiunile propuse se încaadrează în articolul 8 al aceleiași legi astfel.

" (8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea."

Pentru stabilirea coeficienților de urbanism s-au realizat studii pe variante a căror concluzii conduc spre maximizarea acestor coeficienți admiși astfel.

Datorită dispunerii supraterane a parcajelor, care vor constitui suprafețe luate în calcul pentru CUT crează necesitatea majorării CUT pentru asigurarea unor suprafețe mari destinate locuirii, comerțului și servicii.

Astfel prin proiectul propune următorii indicatori:

**Procentul maxim de Ocupare a Terenului (reglementat actual)**

- POT maxim propus = 58,2 %;

**Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (reglementat actual)**

- CUT maxim propus = 5,4;

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase. Se vor menține conform situației existente arborii plantați de-a lungul arterelor de circulație.

**3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente (sensuri, treceri de pietoni etc). Infrastructura existentă se va moderniza respectând regimul de circulație prevăzut prin studiul de circulație.

**Construcții comerciale:**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:  
– Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50mp.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

– Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp..

**Construcții locuințe:**

– Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100mp

– Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100mp.

**Funcțiuni conexe:**

– Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masa, 1 loc la 8mp de sală de consumație.

-Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 1 loc de parcare la 3 cadre didactice.

**3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Terenul cu suprafața de **8611mp (8611 conform măsuratori)**, are folosința curți-construcții și este parțial împrejmuit. Conform documentației cadastrale terenul este liber de construcții.

Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul în care terenul este reglementat prin PUZ aprobat prin H.C.L. și se intenționează în primul rând modificarea regimului de înălțime pentru dezvoltarea pe verticală a ansamblului propus și constituirea unui accent vertical urban.

De asemenea noua propunere ,se va alinia temei de proiectare pentru actualizare PUG Constanța, completând funcțiunile existente reglementate prin PUZ (aprobat prin HCL nr.238/09.05.2008 , funcțiuni de locuire) cu funcțiuni specifice ORAȘELOR PORT ȘI CENTRU DE AFACERI comerț, logistică, servicii publice.

Va rezulta un ansamblu cu regim de înălțime P+20E și peste, cu funcțiune mixtă, spații comerciale și servicii publice , parcuri la etajele inferioare, respectiv locuințe și funcțiuni conexe locuirii la etajele superioare.

**Indicatori urbanistici propusi pentru teren care a generat PUZ.**

Conform reglementări PUG, zona limitrofă între:  
ZONA ZRL- ZONA DE LOCUIT;  
ZONA ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE).

IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE P+20E (și peste)  
Stere= 8611mp (conform doc. cadastrală)

POT existent = 48,5%  
POT propus = 58,2 %

S construit maxim propus= 5011,6 mp

CUT reglementat actual = 4,5



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

CUT propus = 5,4 (+20%)

S desfășurat maxim propus =46499,4 mp

**SPAȚII VERZI:**

2583 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);

**PARCĂRI:**

--conform HCL 113/2017 / RLU

Prin studiul de oportunitate se propune o variantă maximală prin care se solicită în primul rând schimbarea regmului de înălțime de la P+9 la P+20 și peste.

De asemenea se solicită majorarea cu 20% al coeficienților de urbanism al terenului aprobat în scopul maximizării potențialului de dezvoltare al terenului studiat (CUT 5,4).

La baza studiului au stat și variante de lucru cu coeficienți de urbanism mai mici, sunt parte din acest studiu (planșele 6.1,6.2,6.3 în scopul de a dovedi flexibilitatea soluției propuse al cărei scopuri prioritare sunt obținerea regimului de înălțime (P+20 și peste) respectiv actualizarea reglementărilor funcționale funcție de particularitățile actuale.

**Dezvoltarea echipării edilitare :**

Pentru noul ansamblu va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

- alimentare cu apă - extindere rețea,
- canalizare menajeră și canalizare pluvială - extindere rețea de la racordurile existente,
- alimentare cu energie electrică - extindere rețea (subterană),
- alimentare cu gaze naturale - extindere rețea (subterana).

**Retrageri minime :** (Conform planșei 4.- Reglementări urbanistice)

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G..
- Clădirea se va amplasa paralel cu Strada Eliberării (strada principală de acces), retras pentru a crea un profil degajat, amenajat atractiv pentru circulații pietonale aferente montajului noilor spații comerciale propuse.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Clădirea propusă în regim monovolum (un singur corp) se va retrage față de limitele laterale astfel încât să rezulte o degajare/lărgire a străzilor laterale existente.
- Clădirea propusă se va retrage față de limita posterioară în limita a 30m față de axul căii ferate apropiate și nu mai puțin de 5m față de axul colectorilor de canalizare care traversează terenul în zona posterioară a terenului care a generat PUZ.



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- Noile clădiri reglementate sunt propuse monovolum până la nivelul 2, urmând ca următoarele 18 nivele să fie configurate în unul sau două turnuri funcție de coeficienții de urbanism admiși.

**Descrierea viitoarei investiții:**

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu mixt locuințe, servicii, comerț.

Disponerea pe verticală (turnuri) a funcțiilor pentru astfel de ansambluri mixte s-a dovedit fezabilă în orașe similare precum Odessa, Soci, Varna deoarece;

-comasează circulațiile verticale (lifturi scări) și coloanele de instalații la unul sau două tronsoane verticale,

-constituie accente verticale în profilul urban generând repere în parcurgerea orașului.

-vizibilitatea către mare, posibilă la etajele superioare, crește calitatea și valoarea locuințelor propuse în scop locativ sau turistic. În zonele lipsite de vizibilitate se pot desfășura activități/servicii conexe.

**Funcțiunile propuse la nivelul parter:**

- spații comerciale (retail), spații servicii publice, depozitare, logistică, parcări, spații/construcții tehnice aferente funcțiilor propuse.

**Funcțiunile propuse la nivelul E1-E5:**

- spații comerciale (retail), spații servicii publice, parcări.

**Funcțiunile propuse la nivelul E4-E5:**

- apartamente destinate serviciilor conexe (grădinițe, restaurante, activități liberale), locuințe, spații verzi amenajate, parcări publice care deservește respectivele funcțiuni.

**Funcțiunile propuse la nivelul E6-E20:**

-apartamente (locuințe colective), cu vedere la mare, convertibile în funcțiuni conexe.

**3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare**

Pentru realizarea rețelelor tehnico edilitare se vor întocmi studii pentru fiecare tip de rețele, în funcție de avizele de principiu ale deținătorilor de rețele din zonă (alimentare cu apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, telefonie, gaze naturale).

**3.7.Protectia mediului**

• **Protecția apelor**

- Nu există surse de poluare a apelor

• **Protecția aerului**

Parcărilor fiind supraterane și deschise către exterior nu vor avea necesitate instalații de evacuare al





Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

gazelor de eșapament. Ventilațiile la nivelul locuințelor și serviciilor se vor face centralizat (aer rece aer cald) și natural din exterior.

Clădirea și funcțiunile propuse nu prezintă surse de poluare ale aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**  
Nu vor fi prezente surse de zgomot excepționale.
- **Protecția împotriva radiațiilor**  
Nu sunt prezente surse generatoare de radiații.
- **Protecția solului și a subsolului**  
Nu sunt prezente surse de poluare ale solului.
- **Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament.**

Deșeurile menajere provenite din consumurile zilnice ale utilizatorilor vor fi colectate la nivelul parter în camere etanșe ventilate. Camerele pentru deșeuri sunt amplasate îngropat la nivelul trotuarelor comerciale, și alăturat casei scării. Încăperile vor fi ventilate astfel încât aerul viciat să fie evacuat în partea superioară a clădirii. Fiecare încăpere destinată gestionării gunoii vor avea puștele etanșe pentru deșeuri menajere și puștele speciale pentru sortarea deșeurilor reciclabile.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

MUNICIPIUL CONSTANȚA este în continua dezvoltare economică și socială. Actualmente se află în contextul în care va trebui să suplinească o parte din serviciile economice portuare cauzate de conflictul dintre Ucraina și Rusia. Construirea unui ansamblu mixt de comerț, locuințe colective și servicii va fi una oportună atât pentru investitorul privat, cât și pentru autoritatea publică locală, prin aducerea serviciilor de calitate conexe locuirii (comerț, educație, servicii) către zonele periferice unde acestea lipsesc. Decongestionarea zonelor centrale din proximitatea plajelor va face loc dezvoltării turistice.

## CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul existent, fără a crea disfuncții prin respectarea legislației în vigoare și a procesului de autorizare/avizare a prezentului studiu.

De asemenea, prin viitoarea funcțiune este susținut specificul zonei presupus prin tema de proiectare P.U.G., cel de comerț, servicii inserat în zona de intersecție a zonei de locuit cu zona de activități productive.

Noutatea proiectului, în spațiul urban al Constanței, constă în propunerea dezvoltării pe verticală a spațiilor propuse (P+20 și peste). Se va aduce în discuție pe de o parte eficiența economică (dovedită în lucrări anterioare) a construcțiilor propuse și pe de altă parte



Memoriu de prezentare/studiu de oportunitate  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE/SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

oportunitatea municipalității de a se deschide către politici urbane bazate pe soluții mixte, concentrate pe terenurile de mari dimensiuni limitrofe/periferice care vor constitui accente în profilul urban. Constituirea unor poli urbani, destinați locuitorilor Constanței, vor atrage după sine deconcentrarea zonei centrale unde momentan este sufocată de locuințe riverane și servicii conexe. Prin migrarea către noii poli-urbani limitrofi ai locuitorilor Constanței se va degaja zona centrală veche pentru turism și instituții publice.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificat din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenul reglementat în direcția politicilor urbane actuale, dezvoltate pe verticală prezente în majoritatea orașelor port din Marea Neagră.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurile de conectare/branșare la facilitățile existente inclusive modernizarea circulației perimetrice a terenului în zona studiată vor fi susținute în totalitate de către beneficiar.

| CATEGORII DE COSTURI/PLAN DE INVESTIȚIE  |               |                 |                 |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
|  | S (mp)        | INV.<br>PRIVATE | INV.<br>PUBLICE |
| <b>SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ</b>  | <b>8612</b>   | 100%            | 0%              |
| <b>ZONA STUDIATĂ</b>   | <b>239864</b> | 100%            | 0%              |
| SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CONȘTRUCȚIILOR   | 5011.6        | 100%            | 0%              |
| SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PRIN PUZ ACCES/CIRCULAȚII PUBLICE/SPAȚII VERZI                     | 3600,4        | 100%            | 0%              |
| ACCESARE/BRANȘARE REȚELE EDILITARE<br>-(desfacere carosabil/trotuare,montaj rețele, refacere carosabil/trotuare) | -             | 100%            | 0%              |
| AMENAJARE CIRCULAȚII/SPAȚII PUBLICE ÎN ZONA STUDIATĂ<br>(carosabil/trotuare/parcări/semnalistică)                | 11219         | 100%            | 0%              |

**ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI**

- 1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.
- 2-Obținere Autorizație de Construire în baza PUZ-ului obținut.
- 3-Construirea imobilului reglementat prin PUZ
- 4-Amenajarea circulațiilor în zonă reglementată prin PUZ

**Intocmit,**

arh. Dumitru-Radu Popescu

