

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU,  
STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

**VOLUMUL I**

**MEMORIU JUSTIFICATIV ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC  
ZONAL**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ  
DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE**

Amplasamentul: **BD. AUREL VLAICU, nr. 186, loturile 2-6, N.C. 202754, N.C. 202766, N.C. 202756, N.C.  
202757, N.C. 202791, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Inițiatorul investiției: **S.C. COMTRANS S.A.**

Nr contract: **94/2020**

Manager proiect: **EAST ATELIER SRL, ARH. IONUȚ TOMA**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **MASTER URBANIST MIHAELA PUȘNAVA**



## Cuprins

<b>0. CONTEXT</b>	<b>3</b>
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	5
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	7
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	8
0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse	8
0.6. Indicatorii propuși	10
0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	11
0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia	11
0.10. Costuri aferente investiției (private, publice)	12
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>13</b>
1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal	13
1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	13
1.3. Amplasamentul	13
1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor	13
1.5. Suprafața estimată a terenului:	13
<b>2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>14</b>
2.1. Evoluția zonei	14
2.2. Potențialul de dezvoltare al zonei	15
2.3. Încadrare în localitate	15
2.4. Elemente ale cadrului natural	16
2.5. Circulații și accesuri	16
2.6. Ocuparea terenurilor	18
2.7. Echipare edilitară	19
2.8. Probleme de mediu	19
2.9. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	20
<b>3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>21</b>
3.0. Prezentarea propunerii urbanistice	21
3.1. Studii de fundamentare	22
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior	23
3.3. Valorificarea cadrului natural	30
3.4. Modernizarea circulației	31
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	34
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	36
3.7. Protecția mediului	36
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	36

## O. CONTEXT

### 0.0. Date beneficiar

**Nume:** S.C. COMTRANS SRL

**Sediul:** Bd. Aurel Vlaicu, nr. 186, municipiul Constanța, județul Constanța

**Identificare prin:** CUI 3400699 din 01.03.1993

### 0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

**P.U.G.-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 imobilele care au generat PUZ în **U.T.R. 16a**.

**Conform RLU aferent PUG**, UTR 16a în care se încadrează din punct de vedere funcțional cu activități de locuire (locuire individuală și colectivă), sănătate și asistență social-sanitară, unități industriale și de depozitare, comerț cu amănuntul.

Este propusă conversia activităților industriale și de depozitare pentru formarea unui centru de cartier cu funcțiuni specifice (în special cele din sfera comerțului cu amănuntul și a serviciilor complementare locuirii), și extinderea locuirii (cu locuințe colective).

De asemenea, terenul studiat se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință:

- ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi
- ZRL2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

**ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

#### **Utilizări admise:**

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

#### **Utilizări admise cu condiționări:**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp în utilizare exclusivă, îngădită și amenajată conform necesităților.

#### Utilizări interzise:

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

**POT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%**

**CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3 mp ADC/  
mp. teren**

#### ZRL2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

##### Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), în limita a maxim 25% din AC

##### Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

##### Utilizări 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 producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile 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;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**POT maxim = conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționări: maxim 35% \***

\*Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admite o creștere cu 10% a POT și 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.

**CUT maxim** = conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționări: **maxim 1 mp ADC/mp. teren\***

\*Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admite o creștere cu 10% a POT și 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.

**Zona studiată prin P.U.Z., cu o suprafață de 11,27 ha**, este în prezent o zonă de producție și depozitare, pe care sunt edificate mai multe hale. Conform P.U.G.-ului Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, parte din acest țesut este încadrat ca *subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi*. În mod normal, echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic, întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor și totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal este dată de nevoia de a stabili reglementări urbanistice coerente din perspectivă legislativă pe teritoriul studiat, care să permită implementarea a două tipologii de investiții în zonă, respectiv **constituirea unui front de servicii și depozitare către bd. Aurel Vlaicu**, așa cum este specificul acestuia în zona studiată și **constituirea unui front de locuire colectivă cu regim mic de înălțime, la strada Verde, în continuarea fondului construit locativ** existent în zonă, în corelare cu prevederile P.U.G. Municipiul Constanța. Totodată, P.U.Z. își **propune să medieze juxtapunerea acestor funcțiuni prin asigurarea unei zone de spațiu verde public cu acces nelimitat și a unei perdele verde de protecție**, astfel încât funcțiunile existente și propuse de locuire să fie protejate din perspectivă fonică și vizuală de funcțiunile și specificul bulevardului Aurel Vlaicu.

P.U.Z. propus are în vedere corelarea investițiilor propuse cu vecinătățile imediate, utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite, necesitatea rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonală, a echipării edilitare și completarea țesutului urban existent cu funcțiuni compatibile. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

## 0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și a legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.** Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală și se

asigură corelarea cu actele normative în vigoare, dar și cu dezvoltarea urbanistică a contextului în care se încadrează.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementările de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

#### **În conținutul Planului Urbanistic Zonal se tratează următoarele categorii de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- accesibilitatea terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- 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 (dacă există);
- 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 de Urbanism.

#### **În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- **zonificarea funcțională a terenurilor în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale;**
- **lotizarea terenului pentru diferite utilizări (locuire colectivă, spațiu verde, producție și servicii)**
- **Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate**, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul zonei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- **Organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **Asigurarea echipării edilitare** corespunzătoare noii investiții;
- **Asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Medierea relației dintre fronturile construite existente cu destinații preponderent rezidențiale cu frontul estic, nou constituit, adiacent str. Verde;**
- **Detalierea specifică a modului de construire** ținând seama de condițiile de construire imprimare de situația existentă pe parcelele învecinate;

- **Medierea relației vizuale și funcționale între zona constituită de depozitare și zona de locuire și funcțiuni conexe din est**, prin realizarea unei zone verzi de protecție între cele două tipuri de țesut, completată cu o zonă verde cu acces public - un parc linear.
- **Asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, conform H.C.L. 152/2013**, 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.

### 0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin **Avizul de Oportunitate cu nr. 227635 din 16.11.2022**, s-au solicitat următoarele:

- Se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii 350/2001 privind urbanism și amenajarea teritoriului, cu respectarea prevederilor PUZ aprobate în proximitatea zonei de studiu;
- Se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane fizice și/sau juridice. În această situație, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. 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.”
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.
- Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți.
- Locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.
- Se vor respecta prevederile HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, pentru capacitățile de transport admise;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **1978/30.08.2022**), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - 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 și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat 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 cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de modificare ori extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
- 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;
- Planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers. La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. 2 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, în sensul că autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de autorizarea, în prealabil, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

#### 0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;

#### 0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse

Terenurile cu suprafața de aproximativ **11,27 ha** pe care se urmărește realizarea investiției sunt în prezent edificate cu hale de producție și depozitare, însă nivelul de activitate este unul scăzut. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a reintegra zona în circuitul imobiliar al municipiului Constanța și de a armoniza relațiile funcționale cu vecinătățile (locuințe individuale și colective).

Prin urmare, se urmărește realizarea unui ansamblu de locuințe colective mici, spații verzi amenajate aferente acestora și funcțiuni complementare locuirii, dar și actualizarea funcțiunilor existente pentru o



parte din zona studiată (în vest), cu propunerea unei perdele verzi de protecție între cele două zone incompatibile funcțional (locuire și depozitare).

Unul dintre principalele aspecte care trebuie tratate pentru a dezvolta zona este traficul carosabil și relațiile cu restul orașului. Prin urmare, analiza circulațiilor relevă următoarele:

- Bulevardul Aurel Vlaicu este arteră majoră de tranzit la nivelul zonei;
- Direcția principală de deplasare va fi către nord, prin Bulevardul Aurel Vlaicu;
- Strada Nicolae Filimon are rol de colectoare locală și descărcare în bulevardul Aurel Vlaicu.
- Fluxurile noi generate de noua dezvoltare se vor orienta către strada Nicolae Filimon, prin urmare sunt importante dimensionările corecte pe direcțiile nord-sud, dar și prelungirea și dimensionarea corectă a străzii din sud ce va crea legătura între bd. Aurel Vlaicu și strada Verde;
- Sistemizarea bulevardului Aurel Vlaicu și străzii Nicolae Filimon, în concordanță cu nevoile de mobilare și de rezolvare a fluxurilor între subzonele propuse.

În interiorul zonei, de intervenție se propune ca frontul estic, de la strada Verde, să fie dezvoltat ca locuințe colective mici, cu funcțiuni conexe, front care va completa și media relațiile de incompatibilitate din prezent, pentru zona adiacentă de locuire individuală. Primul rând de fronturi, la strada Verde și adiacent str. Fără Nume din sud, vor avea înălțimi comparabile cu cele ale frontului constituit existent pe latura estică, respectiv sudică a acesteia, P+2+3Er. În interiorul zonei de locuințe s-a menținut o zonă liberă destinată amenajării unui spațiu verde, cu zone de relaxare și locuri de joacă pentru copii, o funcțiune care să deservească locuitorilor ansamblului de blocuri. Se urmărește astfel, realizarea unui ansamblu cu o calitate crescută a imaginii ambientale și aerisit din punct de vedere al edificării.

Artera mediană propusă, str. F.N.2, a fost gândită cu un gabarit de 7 metri carosabil și încă 5 metri pe ambele laturi ale carosabilului, pentru amenajarea locurilor de parcare în lungul străzii, de câte 2,5 m fiecare, a unui aliniament verde de 1 metru și 1,5 metri de trotuare pietonale.

În ceea ce privește regimul de înălțime al construcțiilor propuse, acesta va crește de la strada Verde către zona mediană, de la P+2+3Er la P+4, cu precizare că se va impune respectarea condițiilor de însorire.

Între zona de locuire colectivă propusă și zona de activități industriale/mică producție servicii se propune realizarea unui parc linear, dar și a unei perdele verzi plantate cu arbori și arbuști, cu o lățime minimă de 10 metri, pentru a media juxtapunerea acestor funcțiuni.

## 0.6. Indicatorii propuși

**Prin P.U.Z.-ul în studiu se propun următoarele unități teritoriale de referință:**

### ZRL2cm - subzonă locuințe colective și semicolective cu maxim P+4 niveluri

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp. teren

Rh max:

- front la str. Verde și FN1: D+P+2 **cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel**
- incintă: D+P+4

H max:

- front la str. Verde și FN1: 13 m la cornișă/atic
- incintă: 19 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- locuire colectivă

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Servicii, spații comerciale amplasate la nivelul parterului

### ZRA4m - subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/ mp teren

RH max = S/D+P+1

H max = 12 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Producție și depozitare
- Servicii

### ZRV1 - subzonă spații verzi publice

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Spații verzi amenajate

#### **ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție**

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

Funcțiuni admise:

- Perdele verzi de protecție

**În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.**

#### **0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Intervențiile nou propuse elimină o sursă de disconfort vizual și o incompatibilitate funcțională la nivelul zonei, între producția/depozitarea existentă și vecinătățile constituite din locuințe, în mare parte pe lot. Propunerea de organizare a noii zone invocă, pe de o parte, o ameliorare a situației auto la nivel local și pe de altă parte, o revigorare a zonei prin funcțiunile nou propuse.

#### **0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Municipiului Slobozia**

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- rezolvarea circulațiilor aflate în zona de studiu va permite o funcționare coerentă a zonei, în vederea dezvoltării și optimizării acesteia.
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de halele parțial dezafectate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;

- construirea imobilelor care au generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

#### 0.10. Costuri aferente investiției (private, publice)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat SC COMTRANS SRL, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilelor din bd. Aurel Vlaicu nr. 186.

Costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării.

Costurile de modernizare, de sistematizare și organizare a circulațiilor publice vor reveni Administrației Publice Locale, respectiv UAT Municipiul Constanța.

Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Date generale aferente teren ce a generat planul urbanistic zonal

Terenurile cu numerele cadastrale 202754, 202766, 202756, 202757 și 202791 pe care se dorește realizarea investiției, au o suprafață cumulată de 24981 mp din măsurători/ 25724 mp din acte (aproximativ 2,5 ha), categoria de folosință curți-construcții și sunt localizate în intravilan.

### 1.2. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Verde și limite cadastrale, Municipiul Constanța

### 1.3. Amplasamentul

Bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 186, loturile 2, 3, 4, 5, 6, Municipiul Constanța, județul Constanța

### 1.4. Regimul juridic și circulația asupra terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism 1978 din 30.08.2022 și și a extraselor de carte funciară nr. 202754, nr. 202766, nr. 202756, nr. 202757 și 202791 terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, categoria curți-construcții, fiind situat în zona de impozitare C. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice SC COMTRANS SA.

### 1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul care a generat PUZ este compus din 5 loturi, după cum urmează:

Lotul 2, identificat cu N.C. 202754 - suprafața de 23342 mp din acte și 22599 mp din măsurători;

Lotul 3, identificat cu N.C.202766 - cu suprafața de 1646 mp;

Lotul 4, identificat cu N.C 202756 - cu suprafața de 220 mp;

Lotul 5, identificat cu N.C 202757 - cu suprafața de 360 mp;

Lotul 6, identificat cu N.C 202791 - cu suprafața de 156 mp;

În total, cele cinci loturi au o suprafața cumulată de 24981 mp din măsurători/ 25724 mp din acte (aproximativ 2,5 ha).

**Suprafața zonei de studiu este de aproximativ 11,3 ha și cuprinde loturile adiacente celor care au generat documentația, până la barierele fizice existente, străzile publice din zonă - str. Verde, str. Nicolae Filimon și bd. Aurel Vlaicu.**

## 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Evoluția zonei

**Date privind evoluția zonei:** Imobilul care generează PUZ se află în zona vestică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar predominant omogen, specific zonelor industriale și de producție. Între anii 2005-2015 se disting densificări punctuale ale fondului construit (câteva hale depozitare/servicii nou edificate în zona de studiu în nord sau la intersecția str. Alba lulia cu B-dul Vlaicu).

Cele mai notabile schimbări se disting în imaginile satelitare din anul 2020, când la nordul zonei de studiu (vis-a-vis, pe frontul nordic al Str.Nicolae Filimon) se observă demolarea totală a tuturor imobilelor proprietate privată a Ameropa Grains SA. Acest teren prezenta 99 de construcții, dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce au fost demolate la finalul anului 2020, în vederea realizării unei investiții unitare.



*Evoluția zonei între anii 2005 - 2020. Sursa: Google Earth Pro*



## 2.2. Potențialul de dezvoltare al zonei

Fiind localizat într-o zonă în care predomină locuirea în vecinătatea estică, dar și producția/depozitarea/ serviciile în restul arealului și având în vedere faptul că activitatea inițială de producție/depozitare are din ce în ce mai puțin randament, loturile de teren sunt pretabile pentru a fi reintegrate în circuitul economic al orașului. De asemenea, este oportună armonizarea funcțională între locuirea existentă la estul și sudul zonei de intervenție și terenul în studiu și introducerea unor funcțiuni care să contribuie la bunăstarea generală a zonei și la creșterea valențelor ambientale ale spațiului public.

De asemenea, potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat și de proximitatea față de un drum european (E87-Bdul Aurel Vlaicu) și de un drum național (DN3/ Bulevardul I.C.Brătianu) și totodată de serviciile ce se găsesc în imediata vecinătate (complexe comerciale, etc.).

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, precum și intențiile inițiatorului, se estimează ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractivă prin diversificare funcțională și amenajări noi, iar din punct de vedere economic, se estimează o creștere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentațiilor supuse aprobării/autorizării precum și celor aferente viitoarelor construcții.

## 2.3. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, iar conform Listei Monumentelor Istorice 2010 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, se află în zona protejată, respectiv Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada lederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescăria- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial, în zona fiscală C.

Adresa imobilelor care au generat PUZ este B-dul Aurel Vlaicu, nr. 186, loturile 2,3,4,5 și 6. Acestea se învecinează, după cum urmează:

- La Nord cu proprietăți particulare- imobilele cu numere cadastrale 202770, 250735, 250734, 209321
- La Sud cu strada fără nume și imobilul proprietate privată cu n.c. 205159
- La Vest cu B-dul Aurel Vlaicu
- La Est cu Str. Verde;

Zona de studiu este delimitată astfel:

- La Nord cu Str. Nicolae Filimon,
- La Sud cu strada fără nume și imobilul proprietate privată cu n.c. 205159;
- La Vest cu B-dul Aurel Vlaicu
- La Est cu Str. Verde;

## 2.4. Elemente ale cadrului natural

Imobilele care au generat PUZ-ul se află pe o suprafață de teren de aproximativ 2,5 ha, pe care sunt edificate construcții tip hală, birouri și ateliere, destinate desființării. Terenul proprietate privată este parțial amenajat cu platforme betonate în stare precară și bună, sau este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

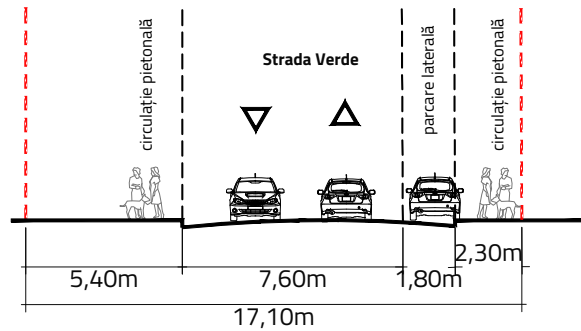
Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2 °C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

## 2.5. Circulații și accesuri

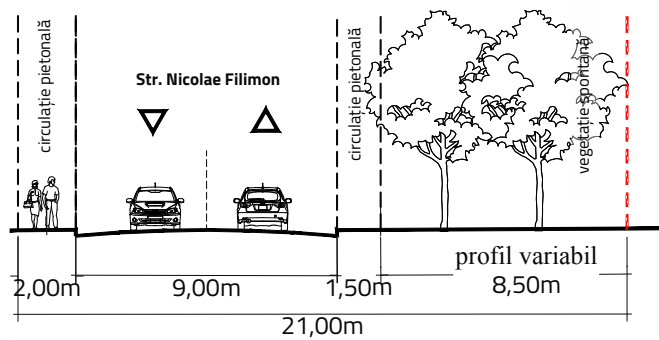
Accesul către imobilele care au generat PUZ se realizează atât din strada Verde, cât și din bd. Aurel Vlaicu. Strada Verde este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare cu dimensiuni variabile (de la 0,5 m până la 5,4 m) și parcare laterală de aprox. 2,5 m reglementată pe partea vestică. Navigarea către orice direcție din oraș se face prin bulevardul Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon.



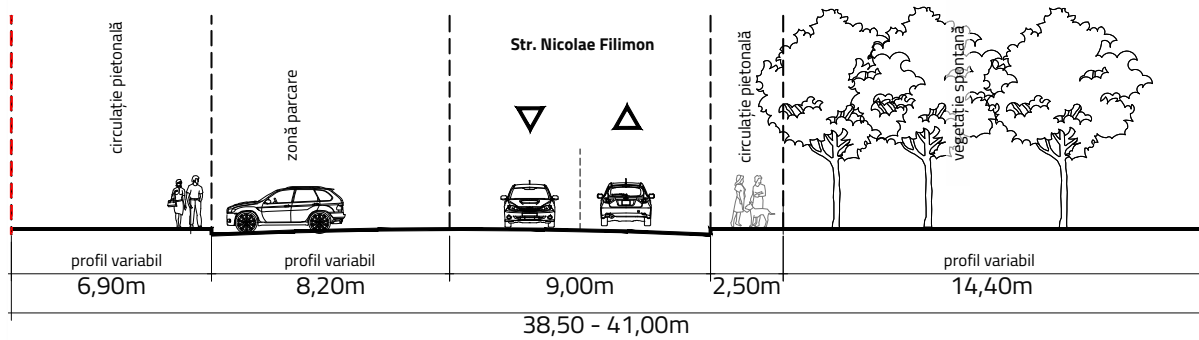
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOALE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE, MUNICIPIUL CONSTANȚA



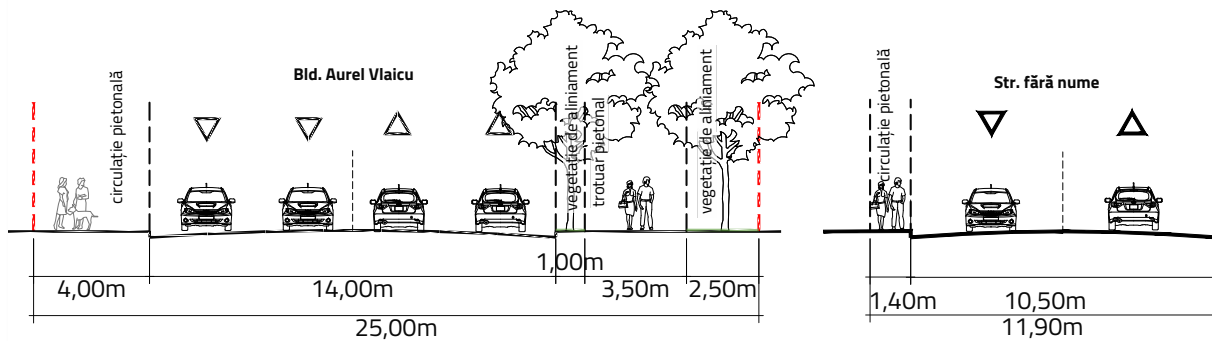
Secțiune A-A' - Profil existent Str. Verde - tronson aferent imobil care a generat PUZ



Secțiune B1-B1' - Profil existent Str. Nicolae Filimon tronson 1



Secțiune B2-B2' - Profil existent Str. Nicolae Filimon tronson 2



Secțiune CC' - Profil existent Bld. Aurel Vlaicu, tronson aferent imobilului care a generat PUZ

Secțiune D-D' - Profil existent Str. fără nume

## 2.6. Ocuparea terenurilor

Imobilele care au generat PUZ, în suprafață de aproximativ 10,2 ha sunt ocupate parțial de construcții, de vegetație crescută spontan sau degradată și de platforme betonate care urmează a fi desființate. Construcțiile aflate pe terenurile de intervenție însumează o suprafață de aproximativ 41777 mp, reprezentând aproximativ 33,7% din suprafața de intervenție.

Bilanț teritorial existent cumulată la nivelul zonei de studiu				
Funcțiune/utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POTmax	CUTmax
<i>Terenuri care au generat PUZ</i>	25010	22,2%	35- 85%	1- 3
<b>Construcții (hale producție/ depozite, anexe, etc)</b>	13205	11,7%	-	-
<b>Spații verzi</b>	749	0,7%	-	-
<b>Circulații de incintă</b>	73856,5	65,5%		
<b>Circulații publice</b>	24889,5	22,1%	-	-
<b>TOTAL</b>	112700	100,0%	-	-

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (la nivel de subzone funcționale) - ZONĂ DE STUDIU							
UTR conf. PUG Constanța	Suprafață (mp)	POT actual	POT max conf.PUG	CUT actual	CUT max conf.PUG	RH max actual	RH max conf.PUG
<b>ZRL2c</b>	48064,00	9,7%	35%	0,10	1	P+1	P+2-3
<b>ZRE2</b>	39746,50	21,5%	85%	0,21	3	P+1	-
<b>CIRCULAȚII PUBLICE</b>	24889,50	3,8%	-%	0,23	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>112700</b>	-	-	-	-	-	

<b>BILANȚ TERITORIAL EXISTENT CUMULAT (la nivel de subzone funcționale) - ZONĂ DE STUDIU</b>			
<b>Zonă funcțională</b>	<b>Funcțiune/utilizare</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Suprafață (%)</b>
<b>ZRL2c</b>	construcții existente	4676	9,7%
	spațiu verde	50,5	0,1%
	circulați, platforme betonate	43337,5	90,2%
	<b>Total ZRL2c</b>	<b>48064</b>	<b>100,0%</b>
<b>ZRE2</b>	construcții existente	8529	21,46%
	spațiu verde	698,5	1,76%
	circulați, platforme betonate	30519	76,78%
	<b>Total ZRE2</b>	<b>39746,5</b>	<b>100,0%</b>
<b>Circulații publice</b>	trotuare, carosabil, platforme betonate	21430,7	86,1%
	vegetație de aliniament	3458,8	13,9%
	<b>Total circulații publice</b>	<b>24889,5</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL ZONĂ STUDIU</b>		<b>112700</b>	<b>100,0%</b>

## 2.7. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este bransat la toate tipurile de utilități. Avizele de principiu ale regiilor de utilități ce vor fi obținute ulterior avizului de inițiere vor clarifica poziția și amploarea traseelor acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora pentru a bransa noile dezvoltări.

În baza avizelor de amplasament, obținute ulterior avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.

## 2.8. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu.

Ulterior emiterii avizului de inițiere, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat P.U.Z. pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului.

## 2.9. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic, de mediu:

- Zona este parțial dezafectată și aduce impact imaginii zonei și ambianței generale din vecinătatea zonei de locuit ;
- Terenurile din zonă nu sunt utilizate într-un mod eficient și care nu corespunde cu vocația lor
- Nu există o relație funcțională între fronturile estic și vestic al străzii Verde.
- Reglementările urbanistice în vigoare pentru terenurile studiate nu permit creșterea productivității imobilelor în zonă și dezvoltarea acestora asemenea dorințelor inițiatorilor și luând în considerare potențialul imobiliar dat de resursa de teren;

## 3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### 3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

Scopul propunerii urbanistice este de a reintegra zona în circuitul imobiliar al municipiului Constanța și de a armoniza relațiile funcționale cu vecinătățile (locuințe individuale și colective).

Prin urmare, se urmărește realizarea unui ansamblu de locuințe colective mici, spații verzi amenajate aferente acestora și funcțiuni complementare locuirii, dar și actualizarea funcțiunilor existente pentru o parte din zona studiată (în vest), cu propunerea unei perdele verzi de protecție între cele două zone incompatibile funcțional (locuire și depozitare).

Unul dintre principalele aspecte care trebuie tratate pentru a dezvolta zona este traficul carosabil și relațiile cu restul orașului. Prin urmare, analiza circulațiilor relevă următoarele:

- Bulevardul Aurel Vlaicu este arteră majoră de tranzit la nivelul zonei;
- Direcția principală de deplasare va fi către nord, prin Bulevardul Aurel Vlaicu;
- Strada Nicolae Filimon are rol de colectoare locală și descărcare în bulevardul Aurel Vlaicu.
- Fluxurile noi generate de noua dezvoltare se vor orienta către strada Nicolae Filimon, prin urmare sunt importante dimensionările corecte pe direcțiile nord-sud, dar și prelungirea și dimensionarea corectă a străzii din sud ce va crea legătura între bd. Aurel Vlaicu și strada Verde;
- Sistemizarea bulevardului Aurel Vlaicu și străzii Nicolae Filimon, în concordanță cu nevoile de mobilare și de rezolvare a fluxurilor între subzonele propuse.

În interiorul zonei, de intervenție se propune ca frontul estic, de la strada Verde, să fie dezvoltat ca locuințe colective mici, cu funcțiuni conexe, front care va completa și media relațiile de incompatibilitate din prezent, pentru zona adiacentă de locuire individuală. Primul rând de fronturi, la strada Verde și adiacent str. Fără Nume din sud, vor avea înălțimi comparabile cu cele ale frontului constituit existent pe latura estică, respectiv sudică a acesteia, P+2+3Er. În interiorul zonei de locuințe s-a menținut o zonă liberă destinată amenajării unui spațiu verde, cu zone de relaxare și locuri de joacă pentru copii, o funcțiune care să deservească locuitorilor ansamblului de blocuri. Se urmărește astfel, realizarea unui ansamblu cu o calitate crescută a imaginii ambientale și aerisit din punct de vedere al edificării.

Artera mediană propusă, str. F.N.2, a fost gândită cu un gabarit de 7 metri carosabil și încă 5 metri pe ambele laturi ale carosabilului, pentru amenajarea locurilor de parcare în lungul străzii, de câte 2,5 m fiecare, a unui aliniament verde de 1 metru și 1,5 metri de trotuare pietonale.

În ceea ce privește regimul de înălțime al construcțiilor propuse, acesta va crește de la strada Verde către zona mediană, de la P+2+3Er la P+4, cu precizare că se va impune respectarea condițiilor de însorire.

Între zona de locuire colectivă propusă și zona de activități industriale/mică producție servicii se propune realizarea unui parc linear, dar și a unei perdele verzi plantate cu arbori și arbuști, cu o lățime minimă de 10 metri, pentru a media juxtapunerea acestor funcțiuni.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de a actualiza reglementările unei zone constituite din cadrul municipiului și de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Stabilirea unor reglementări urbanistice coerente din perspectivă legislativă pe teritoriul studiat, care să permită implementarea a două tipologii de investiții în zonă, respectiv constituirea unui front de servicii și depozitare către bd. Aurel Vlaicu și constituirea unui front de locuire colectivă cu regim mic de înălțime, în continuarea fondului construit locativ existent în zonă, în corelare cu prevederile PUG;
- Mediarea juxtapunerii unor funcțiuni incompatibile (locuire și depozitare/industrie/producție) prin asigurarea unei zone de spațiu verde public cu acces nelimitat și a unei perdele verde de protecție, astfel încât funcțiunile existente și propuse de locuire să fie protejate din perspectivă fonică și vizuală ;
- Utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiuni urbanistice adecvate;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrică prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește valoarea și atractivitatea imobiliară din zona de intervenție;
- Îmbunătățirea condițiilor de viață pentru locuitorii din zona rezidențială aflată în imediata vecinătate prin eliminarea disfuncționalităților actuale, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- Construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate

### 3.1. Studii de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia:

- studiu topografic;
- documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- studiu geotehnic;
- studiu de circulații;
- studiu de însorire;

### 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și documentațiile aprobate ulterior

**Prevederile Planului Urbanistic General asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:**

#### **ZRL2c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

##### **Utilizări admise:**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), în limita a maxim 25% din AC

##### **Utilizări admise cu condiționări:**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

##### **Utilizări 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 producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșabile și platforme de pre colectare 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;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a 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 vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent.

### Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții simultan:
- dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiunea minimă, în cazul concesionării terenului		dimensiunea minimă, în zonele protejate		dimensiunea minimă, în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolat	200	12	350	14	300	14
<i>Parcelă de colț</i>	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fațadă

### 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 PUGMC.
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4 metri în cazul străzilor de categoria a III-a.
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4 metri.
- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.
- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,9 metri de la aliniament spre stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat. Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.2 metri.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 metri, în cazul străzilor de categoria I și II și de minimum 8 metri, în cazul străzilor de categoria a III-a.
- În cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț, care vor întoarce fațade spre ambele străzi.



- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 metri. Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase având fațadele cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Clădirile se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri.
- În cazul cădirilor cuplate sau înșiruite balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare.
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei, astfel încât numărul încăperilor cu orientare nefavorabilă să fie minim.
- Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15 metri, se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acesteia (nu se iau în calcul anexele gospodărești sau garajele).
- Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară de proprietate este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii.

#### **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 depășite. Orice corp de clădire, cu excepția anexelor gospodărești, trebuie să aibă o arie construită minimă = 50 mp.
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalt, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.

#### **Circulații și accese:**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 3 metri lățime.
- Accesele vor fi, de regulă, amplasate către limitele laterale ale parcelei. De regulă, se va autoriza un singur acces carosabil pe fiecare parcelă

#### **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.

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

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (H maxim = 10 m);
- Se admite mansardarea construcțiilor în condițiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri, cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi.

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale cu olane;
- Pentru construcțiile amplasate în intersecții sau la capetele de perspectivă vizibile din arterele de largă circulație, autorizarea se va face pe bază de PUD;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### **Condiții de echipare edilitară:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

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

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- 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 minim 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:**

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,5 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

### **Procentul maxim de Ocupare a Terenului**

- POT maxim = 35%;
- Terasse acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexă lipite de corpul principal de clădire se iau în calculul AC.

### **Coefficientul maxim de Utilizare a Terenului**

- CUT maxim =  $1 \text{ mp ADC/mp. teren}$
- Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice clădirilor noi și la noile unități ale acestora. La clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii 372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

## **ZRE2 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**

### **Utilizări admise:**

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

### **Utilizări admise cu condiționări:**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

### **Utilizări interzise:**

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

### **Caracteristici ale parcelelor**

- în cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se va asigura menținerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU;
- în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri
- în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de 6.0 metri;
- în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

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

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU;
- pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

#### **Circulații și accese:**

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;

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

- conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților.

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;
- aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul unor documentații de tip PUD însoțite de studii de impact vizual, înainte de acordarea AC.

#### **Condiții de echipare edilitară**

- toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară

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

- conform normelor în vigoare
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori,

- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,80 – 1,20 metri înălțime.

### Împrejmuiri

- împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- echipamentele publice vor fi înconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri având înălțimea totală de maxim 2.20 m și minim 1.80 m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

### Procent maxim de ocupare a terenului

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%.

### Coeficient maxim de utilizare a terenului

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;
- depășirea CUT maxim este admisă în condițiile prevăzute la Art. 16 de la capitolul ZRCC

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații în incintă, menite să asigure confortul locuirii, dar și realizarea unor spații comune de calitate - parcuri, respectiv locuri de joacă. Se va asigura o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local precum și plantarea de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase.

Cadrul natural nu se prezintă ca o oportunitate de pus în evidență, având în vedere caracterul urbanizat al teritoriului în care se află amplasamentul și topografia relativ plană a reliefului. Cu toate acestea, intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații de aliniament ample de-a lungul arterelor de circulație nou propuse și prin realizarea unui spațiu public verde amenajat în zona centrală a amplasamentului, de care să beneficieze atât locuitorii viitori ai zonei, cât și vizitatorii.

Recomandările pentru zona de intervenție, în materie de spații verzi propuse prevede următoarele:

- Crearea unor axe dominante verzi prin plantarea de arbori de aliniament cu scopul de direcționarea privirii și a îmbunătăți calitatea aerului pe arterele principale de circulație din zonă ( bd. Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon). Speciile propuse sunt specii rezistente la poluare, rezistente la secetă și îngheț: Catalpa bignonioides, Acer Platanoides Fairview
- Distanța optimă dintre arbori, pentru plantarea aliniamentelor este între 3 și 6 m, în funcție de dimensiunea coroanei arborelui.
- Crearea unor axe verzi pe străzile nou propuse care oferă compoziție și structură spațiului folosind arbori cu colorit deosebit, cu rol de filtru împotriva noxelor (Betula Pendula, Sorbus Intermedia , Liquidambar Stryciflua, Acer Platanoides Royal Red)
- Amenajarea unei grădini de incintă pentru locuitori, cu scop recreațional. Pentru amenajarea acestor zone se pot folosi arbori înalți, arbuști și plante joase, poziționați la cel puțin 1,5 m de construcții. Speciile de arbuști propuse sunt, în special, specii verzi pe tot parcursul anului: Cornus Alba, Lonicera Nitidea, Picea Glauca, Berberis Thunbergii, Cotoneaster Divarticus. Arborii sunt aleși în funcție de colorit și dimensiunea coroanei: Betula Pendula care are triunchiul de culoare albă și aspect filiform, preferă locurile însorite și rezistă foarte bine în mediul urban, Liquidambar Stryciflua are un colorit deosebit toamna, este un arbore decorativ care se adaptează ușor unor condiții climatice variate.
- Amenajarea unor grădini de fațadă liniare, adiacente construcțiilor. Acestea au un rol decorativ și completează compozițional fațadele obiectelor de arhitectură propuse. Se pot folosi arbori singurari sau în grupuri de câte 3, ca Betula Pendula, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit, ierburi decorative (Carex Apressa), pietriș și gazon.
- Crearea unor accente vegetale în zone cu capete de perspectivă, marcarea intersecțiilor și a zonelor de schimbare a direcției.

### 3.4. Modernizarea circulației

Ulterior emiterii avizului de inițiere, Planul Urbanistic Zonal, printr-un studiu de circulație, va trebuie să ofere soluții pentru:

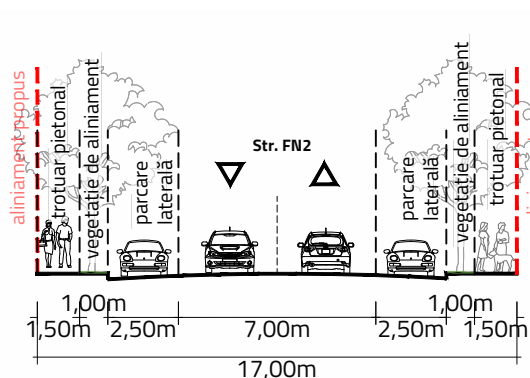
- organizarea circulației carosabile și asigurarea acceselor carosabile;
- asigurarea capacității de garare în raport cu nevoile și normele în vigoare (vezi inclusiv Planul de Mobilitate Urbană Durabilă);
- organizarea circulației pietonale sau ușoare (trasee pietonale- belvedere piste pentru biciclete, rampe pentru persoane cu dizabilități etc.).

Prin studiul de oportunitate se propun următoarele intervenții pentru zona de studiu, care urmează să fie validate în cadrul Comisiei de Sistemizarea Circulației:

- Sistemizarea și prelungirea străzii FN1 până la intersectarea cu bd. Aurel Vlaicu, la un profil de 12 m, format din carosabil de 7 m cu câte o bandă pe sens, spații verzi de aliniament de câte 1 m pe fiecare parte și trotuare de câte 1,5 m pe ambele părți.
- Realizarea unei circulații carosabile mediane - F.N. 2, cu un carosabil de 7 m, cu câte o bandă pe sens, parcuri laterale de câte 2,5m, vegetație de aliniament de câte 1m pe fiecare parte și trotuare de câte 1,5m;
- Realizarea acestor două artere cu câte o bandă pe sens, pe direcțiile N-S și E-V au ca scop irigarea terenului și oferă o posibilitate facilă de navigare și orientare.

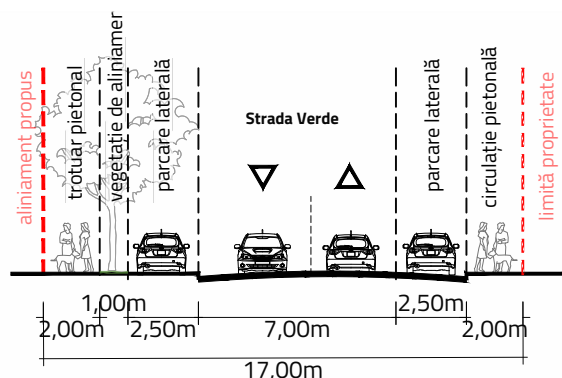


## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOALE FILIMON, STR. VERDE ȘI LIMITE CADASTRALE, MUNICIPIUL CONSTANȚA



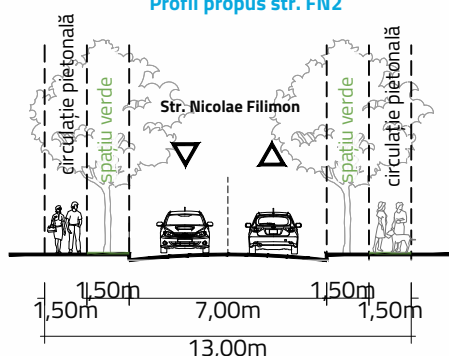
Secțiune EE'

Profil propus str. FN2



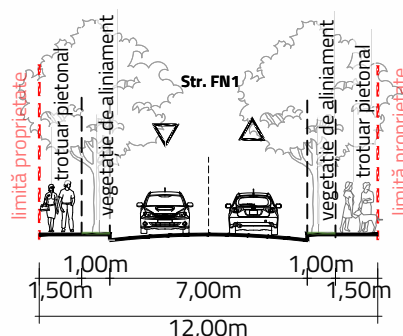
Secțiune AA'

Profil propus str. Verde - tronson aferent imobil care a generat PUZ



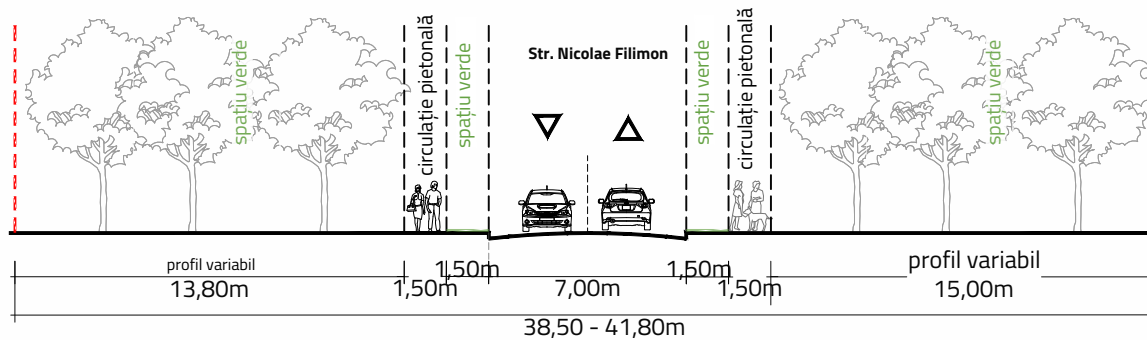
Secțiune B1B1'

Profil propus str. Nicolae Filimon tronson 1



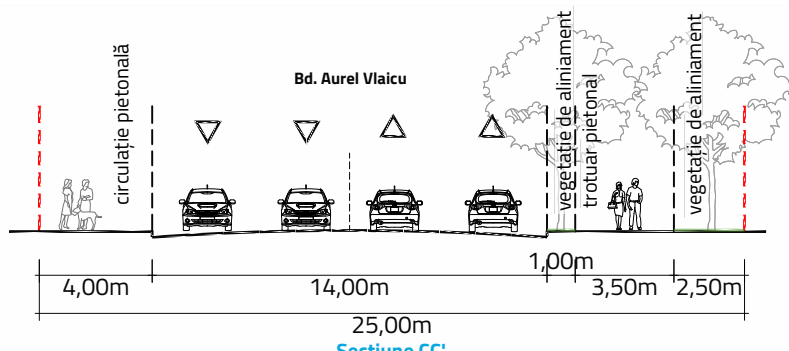
Secțiune DD'

Profil propus str. FN1



Secțiune B2B2'

Profil existent Str. Nicolae Filimon tronson 2



Secțiune CC'

Profil existent bd. Aurel Vlaicu, tronson aferent imobilului care a generat PUZ

Se vor realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere/șanțuri care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcări. Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere, pentru a fi preluate în sistemul public. Locurile de parcare se vor asigura în afara circulației publice.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

#### **ZRL2cm - subzona locuire colectivă**

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp A.D.C./ mp teren

RH max:

- front la str. Verde și FN1: S/D+P+2 **cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel**
- S/D+P+4

H max:

- front la str. Verde și FN1: 13m la cornișă/atic **cu posibilitatea construirii terasat D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel**
- 19m la cornișă/atic

#### **ZRA4m - subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii**

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

RH max = P+1E

H max = 12m la cornișă/atic

#### **ZRV1 - subzonă spații verzi publice**

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

### **ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție**

POT max = 10%

CUT max = 0,1 mp A.D.C./ mp teren

RH max = P

H max = 5 m la cornișă/atic

**În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.**

Bilanț teritorial propus							
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. niveluri supraterane
<b>Zona de locuire</b>							
ZRL2cm - subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri	24415	21,7%	40%	1,2 mp ADC/mp teren	D+P+2 cu posibilitatea construirii terasat	13 m	5
					D+P+2E+3Er+4Er cu o retragere de minim 3 m pe nivel		
					D+P+4	19 m	6
<b>Zona servicii și producție</b>							
ZRA4m - subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii	47797	42,4%	50%	6 mc/mp teren	P+1	12 m	2
<b>Zona spații verzi și agrement</b>							

Bilanț teritorial propus							
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT	CUT	RH max	H max (la cornișă)	Nr. niveluri supraterane
ZRV1 - subzonă spații verzi	5144	4,6%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	P	5 m	1
ZRV5 - subzonă spații verzi de protecție	2345	2,1%	10%	0,1 mp ADC/mp teren	P	5 m	1
<b>Circulații publice</b>	32999	29,3%					
<b>TOTAL ZONĂ STUDIU</b>	<b>112700</b>	<b>100,0%</b>					

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele construcții aferente terenului reglementat în prezentul P.U.Z. se vor racorda la rețele de utilități conform studiului de echipare edilitară.

### 3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv avizul Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisajistică și reabilitarea spațiului public urban.

### 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;

- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În vecinătatea zonei de studiu PUZ nu există obiective de utilitate publică.

Terenurile care au generat PUZ, având numerele cadastrale 202754, 202766, 202756, 202757 și 202791, se află în proprietatea privată a persoanei juridice SC COMTRANS SA.

Având în vedere reorganizarea circulațiilor carosabile, a fost propusă o suprafață de teren de 7022,7 mp pentru trecerea din proprietatea privată în domeniul public al Municipiului Constanța, suprafață necesară pentru realizarea drumurilor publice.

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% din suprafața inițială a lotului	Obiectiv
210420	209321	459,7	0,2%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
202754	22599	1731	7,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
250735	9748	1731	17,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
213833	8866	1256	14,2%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
213831	4397	677	15,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
202757	360	280	77,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
202766	1646	294	17,9%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri

230129	1488	557	37,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
202770	4375	37	0,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
Total necesar realizare drumuri publice (în zona de studiu PUZ)		7022,7		

### Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



### Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava



urb. Anda Stăncescu

