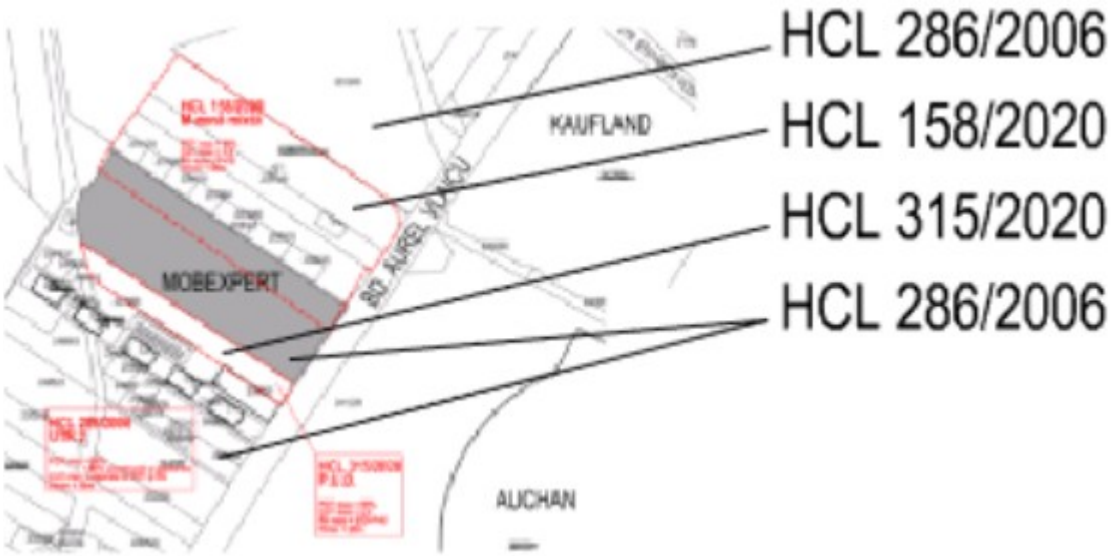
tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

MEMORIU GENERAL

PIESE DESENATE scara 1:10 000 (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- plan de situație



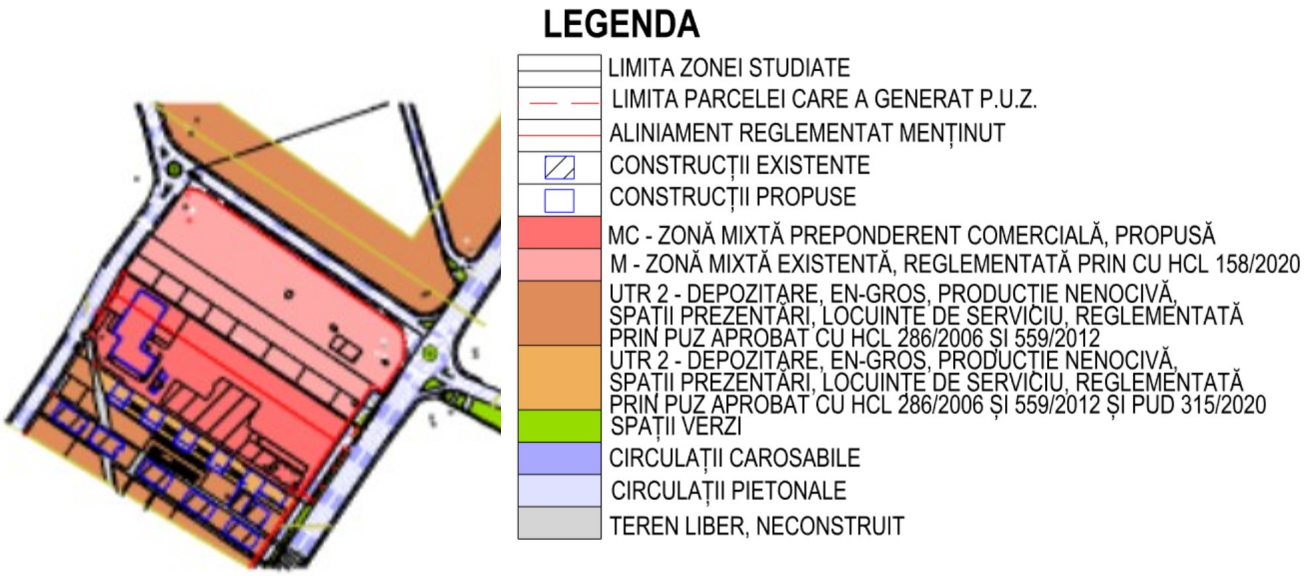
- plan cu lucrări existente

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE EXISTENTE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- CONSTRUCTII PE PARCELA STUDIATĂ - EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- PARCĂRI
- EXPOZIȚIE ÎN AER LIBER / TERASĂ
- CONSTRUCȚII PROPUSE reglementate prin PUD aprobat pe parcela învecinată
- CIRCULATII CAROSABILE ȘI PARCĂRI reglementate prin PUD aprobat pe parcela învecinată
- CIRCULATII PIETONALE reglementate prin PUD aprobat pe parcela învecinată
- SPAȚII VERZI reglementate prin PUD aprobat pe parcela învecinată
- M - ZONĂ MIXTĂ conform PUZ aprobat cu HCL 158/2020
- TEREN AFERENT CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE EXISTENTE
- SPATII VERZI EXISTENTE
- TEREN LIBER, NECONSTRUIT

Notă: Planul este conform planșei P2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI.

- plan cu lucrări propuse



Notă: Planul este conform planșei P6 – REGLEMENTĂRI. ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

PARTE SCRISĂ (completată cf. adresei APM 1311/13.07.2022)

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A TERENULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU NR.CAD. 252488**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: MPM Real Estate Investment s.r.l.
- Data elaborării: mai 2022
- Suprafața terenului studiat: 45222 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 19754 mp

1.1.1. Date generale (capitol solicitat suplimentar, înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- amplasament obiectiv: Constanța, bd. Aurel Vlaicu 271, 909D, zona Aurel Vlaicu, lot 1, lot 1, lot 2, nr. cad. 252488
- proiectant general: All Arhitectura s.r.l.
- proiectant de specialitate: All Arhitectura s.r.l.
- beneficiarul lucrărilor: MPM Real Estate Investments s.r.l.

- cadrul legislativ privind protecția mediului: OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturalea florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, Legea 292/2018, HG 1076/2004.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cu număr cadastral: 252488 din UAT Constanța, bd. Aurel Vlaicu 271, 909D, zona Aurel Vlaicu, lot 1, lot 1, lot 2. acesta aparține beneficiarului, conform extrasului de carte funciară din data de 13.01.2022.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între:

- la NE parcela cu nr.cad. 201545
- la NV parcela cu nr.cad. 207904
- la SE bd. Aurel Vlaicu
- la SV parcela cu nr cad. 227011

Obiectul lucrării constă în clarificarea reglementărilor pe parcela care generează P.U.Z., având în vedere că în prezent pe teren sunt în vigoare două documentații de urbanism, fiind necesară în vederea construirii o singură reglementare unitară.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate;
- integrarea reglementărilor propuse în planurile de urbanism aprobate în vecinătate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturalea florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 292/2018,
- HG 1076/2004

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia;
- Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent aprobate cu H.C.L. 286/29.06.2006;
- Detalierea P.U.Z. precedent prin H.C.L. 559/19.12.2012;
- Planul Urbanistic Zonal și R.L.U. aferent aprobate cu H.C.L. 158/29.05.2020;

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studii analitice și prospective;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de s.c. Logistic Geodez s.r.l., ing. Elena Onose, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 45222 mp. În prezent este alcătuit din parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, destinate funcțiunilor admise prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Funcțiune existentă	Suprafața parcelei (mp)	Funcțiune aprobată	H.C.L. de aprobare a P.U.Z. reglementator
1	252488	Comerț, birouri, anexe ale funcțiunilor principale	19754	**cf. HCL 158/2020** • locuințe colective • servicii • turism • funcțiuni administrative • funcțiuni financiar-bancare • comerț, alimentație publică • loisir • învățământ • sănătate • parcaj colectiv • sport **cf. HCL 286/2006 și 559/2012** • depozitare • comerț en-gros • producție nenocivă • spații de prezentări • dotări la nivel de cartier sau oraș • locuințe de serviciu	286/ 29.06.2006 559/ 19.12.2012 158/ 29.05.2020
2	249760	Echipamente edilitare	129	• depozitare • comerț en-gros • producție nenocivă • spații de prezentări • dotări la nivel de cartier sau oraș • locuințe de serviciu	286/ 29.06.2006 559/ 19.12.2012
3	208021	Teren liber	501	• locuințe colective • servicii	158/ 29.05.2020

4	241474	Teren liber	505	• turism • funcțiuni administrative • funcțiuni financiar-bancare • comerț, alimentație publică • loisir • învățământ • sănătate • parcaj colectiv • sport	158/ 29.05.2020
5	207946	Teren liber	477		158/ 29.05.2020
6	208419	Teren liber	477		158/ 29.05.2020
7	207964	Teren liber	477		158/ 29.05.2020
8	207886	Teren liber	648		158/2 9.05.2020
9	208370	Teren liber	648		158/ 29.05.2020
10	208023	Teren liber	648		158/ 29.05.2020
11	236680	Depozitare	603		158/ 29.05.2020
12	205362	Teren liber	4997		158/ 29.05.2020
13	252496	Depozitare	15238		158/ 29.05.2020

Restul suprafeței de teren de 120 mp aparține domeniului public, face parte din parcela cu nr. cad. 238911 – bd. Aurel Vlaicu.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Comerț, birouri și anexe	19754	43,68
2	Echipamente edilEchipamente edilitareitare	129	0,29
3	Depozitare	15841	35,03
4	Teren liber, neconstruit	9378	20,74
5	Circulații	120	0,26
	TOTAL	45222	100,0

Din punct de vedere al zonificării funcționale, situația reglementată existentă este:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	UTR 2 – depozitare, en-gros, producție nenocivă, spații prezentări, locuințe de serviciu	129	0,29
2	M – locuințe colective, comerț, turism, sănătate, învățământ, birouri, loisir, sport	25219	55,77
3	Teren cu reglementare neclară	19754	43,68
4	Circulații	120	0,26
5	Spații verzi*	0	0
	TOTAL	45222	100,0

* capitol solicitat, prin adresa APM 1311/13.07.2022, deși nu există ca funcțiune reglementată

2.1.2. Starea clădirilor

În zona studiată construcțiile principale existente au structuri semidurabile, din elemente structurale metalice, cu închideri vitrate sau din panouri multistrat. De asemenea se găsesc și structuri de tip container prefabricat. Pe parcela care a generat P.U.Z. se află construcția cu gabaritul cel mai mare, edificată în 2019, cu următoarele caracteristici:

Suprafață construită 3505 mp P.O.T. = 17,74%
Suprafață desfășurată 9214 mp C.U.T. = 0,47
Regim de înălțime P+2

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile majoritatea parcelelor sunt libere de construcții, cu vegetație necontrolată și platforme de parcare. Terenul este intravilan iar potențialul economic este identificat, fiind aprobat recent un PUZ de reglementare a unei zone cu funcțiuni mixte, interconectate: locuire, servicii către populație, inclusiv dotări de comerț, învățământ și sănătate.

Parcela care a generat PUZ are o suprafață de teren suficient de consistentă ca să permită extinderea activității existente, de showroom de mobilier de toate tipurile, la care se adaugă funcțiunille conexe de depozitare, birouri, echipamente tehnice și parcăaje. Aceste funcțiuni se află în compatibilitate cu cele de pe terenurile învecinate.

2.1.4. Descrierea lucrărilor existente (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- etape de dezvoltare – În prezent pe teren nu există în desfășurare lucrări de construcții, acestea fiind lișa data elaborării PUZ încheiate și recepționate. Construcțiile existente sunt analizate în cap. 2.1.2. (clădirile) și 3.2 (din punct de vedere al evoluției reglementărilor urbanistice în zonă, activități permise, etc.)
- construcții hidrotehnice – nu e cazul, nu există

- activități desfășurate – vezi cap 2.1.3.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în vestul localității, adiacent bd. Aurel Vlaicu, fostă arteră de centură.

Terenul studiat are formă aproximativ dreptunghiulară, cu laturile de cca. 203 m pe direcția NE-SV și 250 m pe direcția NV-SE.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la NE parcela cu nr.cad. 201545
- la NV parcela cu nr.cad. 207904
- la SE bd. Aurel Vlaicu
- la SV parcela cu nr cad. 227011

Inventarul de coordonate STEREO 1970 al terenului ce a generat P.U.Z. de față:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	788244.600	306679.650	20.70
2	788235.451	306661.084	0.45
3	788235.826	306660.835	10.52
4	788229.959	306652.101	10.37
5	788224.210	306643.476	4.47
6	788220.481	306645.942	21.27
7	788214.123	306625.647	28.01
8	788218.470	306597.973	0.16
9	788218.602	306597.886	203.80
10	788388.653	306485.560	6.18
11	788392.108	306490.685	20.92
12	788409.560	306479.157	14.52
13	788417.681	306491.194	20.30
14	788429.012	306508.038	10.00
15	788434.602	306516.330	8.67
16	788439.452	306523.521	3.47
17	788437.512	306526.401	20.28
18	788448.904	306543.182	245.69
S = 19754 mp			

Coordonatele STEREO 1970 ale terenului studiat sunt:

Nr.crt.	X (m)	Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	788244,600	306679,650	16,16
2	788235,451	306661,084	0,28
3	788235,826	306660,835	6,45

4	788230,018	306652,156	6,45
5	788224,210	306643,476	2,80
6	788220,481	306645,942	19,27
7	788214,123	306625,647	27,33
8	788218,470	306597,973	127,77
9	788388,653	306485,560	13,19
10	788406,217	306473,958	0,04
11	788406,256	306473,953	4,02
12	788409,560	306479,157	32,78
13	788439,452	306523,521	11,03
14	788452,620	306540,700	1,39
15	788453,870	306542,570	10,14
16	788463,944	306556,866	12,09
17	788474,771	306573,098	12,22
18	788485,962	306589,671	12,48
19	788496,721	306606,150	12,82
20	788507,751	306623,059	147,20
21	788304,181	306763,680	10,96
22	788292,180	306747,430	12,22
23	788278,963	306729,432	10,94
24	788267,127	306713,315	11,23
25	788254,975	306696,768	9,86
26	788244,306	306682,241	0,97
27	788245,610	306681,370	1,39

S = 45222 mp

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Zona cercetată aparține de unitatea structurală Dobrogea de sud care constituie un relief mai ridicat al platformei moesice, cu un fundament cutat acoperit de depozite sedimentare. Aceste depozite sunt slab cutate sau necutate, caracterizate, prin grosime mici și cu lacune în sedimentare datorate miscărilor pe verticală.

Din punct de vedere geotehnic, zona cercetată se caracterizează prin prezența depozitelor sarmatice, ce reprezintă formațiunile de fundament, acoperite de depozite cuaternare.

Terenul de fundare este în general omogen și uniform fiind constituit din:

0,00 – 1,20...1,30 m	-umplutură de pământ cu cărămizi, piatră cubică, betoane, etc
1,20...1,30 – 2,00...2,30 m	- argilă prafoasă cafenie, plastic vârtoasă
2,00...2,30 – 5,00...5,20 m	- praf argilos gălbui(loess), cu conrcetii de calcar, plastic consistent – moale

5,00...5,20 – 13,0...13,3 m	- argilă prafoasă galbenă verzuie cu concretii calcaroase, plastic vârtoasă
13,0...13,3 – 15,5...15,7 m	- argilă prafoasă cafeniu – roșcată cu concretii de calcar, plastic vârtoasă
15,5...15,7 – 16,5...16,6 m	- calcar grezos lumaselic (Cenușiu)
16,5...16,6 – 19,5...19,8 m	- argilă galbenă verzuie cu zone ruginii, tare
19,5...19,8 – 20,00 m	- calcar lumaselic degradat

Nivelul pânzei freatice a fost interceptat sub formă de infiltrații la adâncimi cuprinse între 2,50 – 2,70 m de la suprafața terenului, adevăratul nivel hidrostatic găsindu-se sub 20,0 m de la nivelul terenului.

Pământurile din suprafața loessoide între adâncimile de 2,00 – 2,30 m până la 5,00 – 5,20 m, datorită infiltrațiilor de apă existente, au o stare de consistență plastic consistente – moi și nu se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire, astfel încât aceste pământuri trebuie îmbunătățite sau eliminate în varianta unei fundări directe a viitoarei construcții, sau străbătute de piloți de beton ce vor fi dimensionați conform legislației NP 123/2014.

Față de situația existentă, caracteristicile terenului de fundare, forma și dimensiunile în plan ale construcției, se propune analizarea din punct de vedere tehnico-economic a următoarelor variante de fundare:

- Fundarea directă pe stratul de argilp prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă, la adâncimea de 1,50 m prin intermediul unui radier general
- Fundarea indirecta – pentru evitarea unor săpături și excavații de amploare cu adâncimi de până la 3,5 – 4,0 m, execuția unei perne de pământ compactat

Recomandări cu caracter general pentru ambele variante de fundare:

- se debranșează – deviază eventualele rețele purtătoare de apă -canal, etc, dacă există pe amplasament;
- săpăturile pentru realizarea fundațiilor se pot executa mecanizat până la adâncimea de fundare sub un taluz de 2/1;
- umpluturile perimetrale fundațiilor în ambele variante se vor executa din pământ local, compactat în strate elementare de 0,10 – 0,20 m grosime cu mijloace adecvate lucrului în spații îngustem pentru obținerea unui grad de compactare de 95%;
- prevederea de trotuare etanșe în jurul construcției și măsuri de dirijare a apelor de precipitații spre recipienți de colectare.

2.3.2. Condiții climatologice

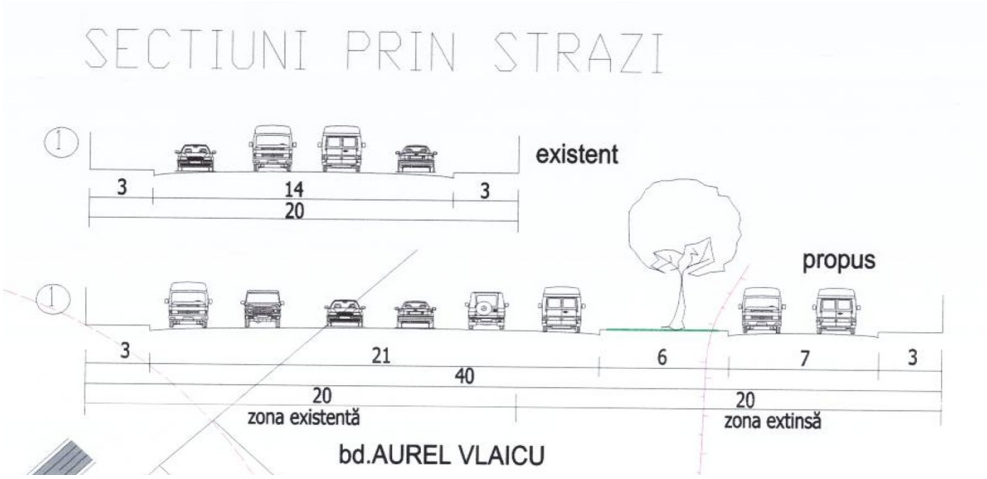
Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe bulevardul Aurel Vlaicu, adiacent terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație.

Bulevardul Aurel Vlaicu este de categoria I, iar circulația se desfășoară pe două benzi de circulație pe ambele sensuri, direcția SV-NE.



Propunere conform PUZ aprobat prin **HCL 286/2006**

2.4.2. Transportul în comun

Pe bd-ul Aurel Vlaicu există linii de transport în comun. Zona este deservită de trasee multiple:

- linia 14: Zona Industrială – Casa de Cultură – Unirii - Vivo
- linia 43M: Gară – Tomis III - Vivo
- linia 101M: Gară – C.E.T. - Vivo
- linia 1: Confort Urban (Sere) – Bd. A.Vlaicu – Tomis III
- linia 3B: Tomis Nord- Târgul de Legume-Fructe (varianta Ovidiu DN3C)
- linia 44: Poarta 1 (Port) – Casa de Cultură – Ștefăniță Vodă

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are 45222 mp și este constituit în general din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public, astfel:

Tipul de proprietate	Suprafața (mp)	nr. cad. al parcelelor
Domeniu public	120	238911
Domeniu privat al UAT	0	-
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	45102	227011, 252488, 249760, 208021, 241474, 207946, 208419, 207964, 207886, 208023, 236680, 205362, 252496
Total	45222	-

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului de amplasament RAJA S.A. nr.686/34523 din 05/05/2022, pe terenul studiat există un branșament provizoriu,conectat în conducta de aducțiune Dn.800mm PREMO+OL F3 Cișmea Palas.

Contorizarea se face prin intermediul a 2 apometre Dn.50mm (pentru consumul aferent rezervei de incendiu) și Dn.25mm (pentru consumul menajer de apă), montate în căminul apometric existent în incintă.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Conform avizului de amplasament RAJA S.A. nr.686/34523 din 05/05/2022, evacuarea apelor uzate se realizează din stația de pompare existentă în incintă, printr-o conductă de refulare apă uzată, conectată în conducta de refulare Dn.800mm OL+PREMO, existentă pe amplasament.

Pe Bulevardul Aurel Vlaicu există conductele de refulare Dn.560 mm PEHD și Dn.800mm OL+PREMO.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice conform avizului de amplasament nr. B 5412/13.04.2022 emis de Societatea Termoficare Constanța S.R.L.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului E-Distribuție Dobrogea cu nr. Intreg. 09985451 / 28.04.2022 și avizului C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritorială de Transport Constanța cu nr. 4237/13.04.2022, pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică. În imediata vecinătate există rețele de electrice subterană de transport de medie tensiune, conform planurilor anexă ale avizului E-Distribuție Dobrogea. Prin intermediul amplasării diverselor echipamente (post de transformare, cutie de distribuție joasă tensiune, FDCP-firidă de distribuție contorizată), se va asigura alimentarea cu energie electrică pentru terenurile din zona studiată.

2.6.5. Telecomunicații

Pe amplasament nu există rețele de telecomunicații. Conform avizului C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritorială de Transport Constanța cu nr. 4237/13.04.2022, în imediata vecinătate există un cablu de date de fibră optică de transmisie date și comunații speciale, pozat pe partea opusă a bulevardului, fiind în gestiunea acestora. De asemenea, în imediata apropiere există o rețea Orange, conform aviz Orange Romania Communications S.A cu nr. Inreg. 273/12.04.2022, și două rețele subterane RDS-RCS cu camerete, pozate pe ambele părți ale bulevardului. Conform avizului RCS & RDS cu nr. 2785/12.04.2022, rețeaua ocupă în adâncime suprafața delimitatp de la 0,300 m la 1,100 m, având o lățime de 0,600 m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 7424-317.525.988/12.04.2022, pe amplasament nu există rețele de distribuție a gazelor naturale. În imediata vecinătate există conducte de gaze naturale de medie presiune PE 160 mm.

Conform avizului S.C. PETROTRANS S.A cu nr. 203/28.04.2022, lucrările propuse nu afectează conductele de transport produse petroliere.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile libere de construcții și neamenajate ca spații verzi sau platforme cu funcțiuni bine determinate, fapt care generează praf și disconfort vizual, pregun și focare de depozitare necontrolată a deșeurilor. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

Pe parcela care a generat P.U.Z., deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și de tipul ambalajelor se colectează în pubele care se ridică periodic pe baza contractului cu serviciile de salubritate ale orașului. Apele uzate menajere se colectează în rețeaua ppublică existentă. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producatoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- terenul este intravilan, parțial construit, dar reglementat, destinat unor funcțiuni mixte;
- lipsa amenajării străzilor și a trotuarelor aferente bd. Aurel Vlaicu, conform PUZ aprobat;
- prezența unor rețele de utilități publice care trebuie identificate și protejate;
- existența pe parcela care a generat P.U.Z. a două zone de reglementare, care determină neclaritatea condițiilor de construire.

2.8.1.1. Disfuncționalități (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- accesul auto – nu există disfuncționalități
- drumurile interioare – nu există disfuncționalități
- rețeaua de căi ferate – nu e cazul
- rețele de utilități – vezi cap. 2.8.1.
- tehnologii de operare – nu e cazul
- amplasarea unor construcții și terminale – vezi cap. 2.8.1.
- managementul deșeurilor – nu există disfuncționalități
- trafic de pasageri și siguranța acestuia – nu e cazul

2.8.2. Necesități și opțiuni

Inițiatorul P.U.Z. intenționează extinderea funcțiunii existente, permise conform reglementărilor urbanustice prin construirea unui nou corp de clădite, cu aceeași funcțiunie de showroom pentru mobilier și amenajări interioare, amenajarea parcelei astfel încât să faciliteze:

- circulația și parcarea autovehiculelor vizitatorilor, de aprovizionare și autoutilitarelor speciale,
- amenajarea unui spațiu verde cât mai compact,
- amenajarea unei zone expoziționale în aer liber,
- asigurarea dezvoltarii bd. Aurel Vlaicu conform PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

2.8.2.1. Necesitatea și oportunitatea planului (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

Inițiatorul P.U.Z. intenționează extinderea funcțiunii existente, permise conform reglementărilor urbanustice prin construirea unui nou corp de clădite, cu aceeași funcțiunie de showroom pentru mobilier și amenajări interioare, amenajarea parcelei astfel încât să faciliteze:

- circulația și parcarea autovehiculelor vizitatorilor, de aprovizionare și autoutilitarelor speciale,
- amenajarea unui spațiu verde cât mai compact,
- amenajarea unei zone expoziționale în aer liber,
- asigurarea dezvoltarii bd. Aurel Vlaicu conform PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

Oportunitatea planului a fost stabilită prin avizul de oportunitate atașat la documentație, cu nr. 27523 / 22.03.2022.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. amplasarea funcțiunilor necesare pe parcelă, asigurarea accesului la toate obiectivele, permiterea funcțiunilor complementare funcțiunii existente, de bază:

- depozitare
- birouri
- protocol
- vestiare și grupuri sanitare
- alimentație publică ca funcțiune subordonată – bufet pentru public și cantină pentru personal
- spații de odihnă și activități pentru copii

Regimul de înălțime maxim stabilit este P+4, maximum 20,0m de la cota terenului amenajat, astfel cum este prevăzut în PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

Se vor menține indicatorii urbanistici aprobați cu HCL 158/2020:

- POT = maximum 50%
- CUT= maximum 3,6

Se va menține reglementa de asemenea accesul pe parcelă, corespunzător necesităților, pentru public, personal și aprovizionare.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Conform P.U.G. aprobat, terenul se află în zona de intravilan a localității și este cuprins în UTR 28, în zona de reglementare ZRCM 2 – subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire cotinuu sau discontinuu.

Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate să se elaboreze **Planuri Urbanistice Zonale î**n lungul principalelor artere de circulație în dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

<u>În această zonă sunt admise următoarele utilizări:</u>

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obisnuit și locuințe cu partiu special care include spații pentru profesiuni liberale;
- parcaje la sol și multietajate.

<u>Cu condiționări se admit următoarele:</u>

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea sa nu prezinte la stradă un front mai lung de 40m și să nu fie învecinate cu mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică, în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, și de lăcașuri de cult;

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate la limita de 100 m.

Se interzic următoarele categorii funcționale:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Conform PUZ, cu următoarele recomandări pentru pricipalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30.0** metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12.0** metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementări pentru **ZRL.**

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0** metri sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișa să nu depașească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- daca înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de

înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;

- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20.0** metri față de aliniamentul la stradă.

Amplasarea clădirilor față limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de subzona predominant rezidentiala relizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0** metri, sa fie situat la minim **1.80** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

Circulații și accese

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. **3.50** inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Staționarea autovehiculelor

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

Înălțimea maximă adminsibilă a clădirilor

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

Aspectul exterior al clădirilor

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;
- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

Condiții de echipare edilitară

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;

Spații libere și spații plantate

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii repective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare;
- spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor necirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime;

Împrejmuiri

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului:

- conform PUZ, cu următoarele condiționări :

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice

- POT maxim = 85% cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC

Coeficient maxim de ocupare a terenului:

- conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- CUT maxim = 3.0
- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare funcțiune în parte CUT maxim admisibil, cu condiția ca pe ansamblul unei zone de reglementare să nu fie depășită valoarea 3.0.

3.2.2. Prevederi ale P.U.Z. pentru amplasament

3.2.2.1. P.U.Z. aprobat prin HCL 286/29.06.2006 detaliat prin HCL 559/19.12.2019

Conform P.U.Z. aprobat, terenul este cuprins în UTR 2 – loturi vest bd. Aurel Vlaicu.

Utilizări admise : depozitare (în spații închise -hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări – expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș, funcțiuni acceptate de RAJA(se va solicita aviz)

POT maxim = 50%

90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme

CUT = raportat la POT și Rh (POT x Rh)

Caracteristicile parcelelor: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul) -conf RGU

Condiții privind comasarea sau reparcelarea loturilor existente:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;
- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:

- cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3.5 m pentru lotul (loturile) fără front la stradă;

- cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu;

Nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15.0 m

Interdicții temporare sau definitive:

- deoarece traseul exact al conductelot si al LEA este dificil de precizat la nivelul PUZ(scara 1:2000) este necesar ca amplasarea construcțiilor în loturi să se facă numai pe baza avizelor RAJA, ELECTRICA S.A., CONGAZ S.A., PETROTRANS S.A. Și poziția exactă a conductelor de apă, canalizare, de petrol se va stabili prin sondaje executate în teren, pentru fiecare lot, iar amplasarea construcțiilor se va face tinând seama de distanțele de protecție specifice pentru fiecare tip de conductă, inclusiv pentru trasee de linii electrice de medie și înaltă tensiune;
- se interzice construirea în zona de protecție a conductelor de apă și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune;
- în loturile din configurația actuală se va putea construi prin autorizare directă

Conform HCL nr.559/2019 ”precizări referitoare la aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 286/2006, în sensul cp autorizaea investițiilor nu va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unei documentații de urbanism PUD pentru:

- terenuri aflate în zona de protecție a sursei de apă;
- terenuri care au rezultat din comasarea sau reparcelarea loturilor;
- reconfigurarea tramei stradale;
- terenuri aflate în zona de protecție sanitară față de cimitir – nu se poate aplica pentru zona studiată;

cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate, precum și a obținerii avizelor favorabile de la deținătorii de utilități, ori de la instituții care impun restricțiile.”

- se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecție a liniei ferate (100m de o parte si alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pe perioada de existență a liniei ferate spre Năvodari – nu se poate aplica pentru zona studiată;
- se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traversează loturile și situate la nord de cale ferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană – nu se poate aplica pentru zona studiată;

Condiționări legate de circulație, accese și parcare: circulația auto se realizează pe b-dul Aurel Vlaicu, iar circulația pietonală pe trotuarele aferente.

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3.5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele(acolo unde este cazul) – conf. RGU
- se vor asigura suprafețe necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele -în incintele caer utilizează acest tip de transport;

- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal; dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;
- în cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3.50 m;
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioare pentru copii;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se va respecta HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2022, HCL nr. 371/21.09.2020.
- clădirile cu funcțiuni cu acces public și căile publice de acces vor respecta prevederile Normativului NP 051/2001 aprobat prin ordinul MLPTL nr. 649/25.04.2001 privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap;
- distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1.0m

Echiparea tehnico-edilitară

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii
- spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și al rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi;
- conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1.50 m sub cota axului drumului
- lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului

Condiții speciale de intervenție în zonele protejate: zona cu protecție hidrogeologică – în care se aplică reglementările din HG 930/2005 cap V, se aplică reglementările de la pct.13

Amplasamentul clădirilor față de arterele de circulație, limitele laterale, aliniere:

- se va rezerva terenul necesar extinderii aprizei bd. Aurel Vlaicu;
- se va rezerva terenul necesar realizării străzii A paralel cu b-dul Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricola, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 8m afectează loturile
- la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

Amplasarea construcțiilor în lot:

- în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clpdirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri; în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire si/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):

- materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului și funcțiunii
- arhitectura – sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității

Ca regulă generală, taote construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, sa fie compatibile cu cadrul construit al localității si cu vecinătățile

- fațadele – se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp;
- acoperișurile – pot fi cu terasă sau cu pante;
- panta acoperișurilor va fi de maxim 50%
- materialele de învelitoare vor fi: țiglă, tablă profilată, tablă cutată, materiale compozite

Înălțimea maxim aprobată: nu va depăși înălțimea de 20 m; înălțimea maximă va fi condiționată de considerente tehnologice precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul)

Împrejmuiri: între proprietăți: se pot executa împrejmuiri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2.00 m;

- la stradă : grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparența, cu înălțimea de 2.00 m, se va edifica pe noul aliniament al terenului dupa retragere.

- platforma pentru gunoi din fiecare incintă va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

Spații verzi: se va respecta HCJC nr 152/22.04.2013 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

3.2.2.2. P.U.Z. aprobat prin HCL 158/29.05.2020

Conform P.U.Z. aprobat, terenul este cuprins în zona de reglementare M – zonă mixtă

Utilizări admise :

- locuire: locuințe colective
- servicii aferente zonelor de locuințe: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatura și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame tablouri, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solat) servicii de deservire a locuirii (curățătorie haine);
- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, alimentație publică, spa, piscină acoperită sau descoperită:
- funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie;
- funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- funcțiuni comerciale: spații comerciale, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public(finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii postale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, etc);
- funcțiuni de loisir public și privat: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret, funcțiuni conexe activităților de loisir;
- funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, after-school;
- funcțiuni de sănătate: spital, creșă, clinică, policlinică, cabinete de medicină preventivă, cabinete de medicină de familie, farmacii, centru recoltare sânge;
- parcaj colectiv subteran/ suprateran/ etajat;
- funcțiuni comerciale (terțiare) și servicii tehnice cu condiția ca pe aceeași parcelă să nu existe locuințe colective: depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale în limita a 25% din AC; comerț engros în limita a 25% din AC; showroom auto, moto, alte produse; serivicii, alimentație publică; sediu de birouri; sediu de firmă sau companie;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber sau acoperite; spații anexe de deservire a dotărilor sportive; sala de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală; administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază; sediu asociație sportivă, depozitare echipamente sportive; alimentație publică și spații cazare aferente sediu, autoservire, parcare, spații anexe de deservire a dotărilor sportive; administrație, servicii și dotări de deservire a funțiunii de bază;
- amenajări aferente locuințelor/ funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate la art1- utilizări admise, aplasate numai la parterul și primul etaj al clădirilor de locuit, dacă locuirea este funcțiunea de bază.
- Se admite autorizarea de clădiri cu funcțuni mixte, din lista funcțiunilor admise la art.-utilizări admise;

Utilizări interzise:

- se interzic lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Alte utilizări care nu sunt specificate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

POT maxim =50%

CUT maxim = 3.0 – pentru parcele cu suprafață mai mică de 3000 mp

3.6 – pentru parcele cu suprafața egală sau mai mare de 3000 mp

Obiective de utilitate publică

Modernizarea rețelei de străzi adiacente amplasamentului și realizarea rețelelor edilitare

- Realizarea unor noi străzi, strada B propusă între Aurel Vlaicu și intersecția străzilor Madrid cu strada A propusă.
- Prin PUZ BD. AUREL VLAICU - HCL nr. 286/2006 traseul străzii A este prevăzut paralel cu bulevardul Aurel Vlaicu până în zona Mobexpert iar din zona Mobexpert este prevăzut pe traseul Hc(canal/ derea) existent către strada Madrid. Prin prezentul PUZ se propune continuarea traseului străzii A prevăzut prin PUZ Aurel Vlaicu din zona Mobexpert până la intersecția cu strada B propusă și continuarea ulterioară a traseului unei noi străzi din intersecția rezultată între strada A și strada B până la strada Madrid. Traseul prelungirii străzii A nu afectează parcelele din limita zonei studiate prin PUZ, dar afectează parcela IE207904, parcela învecinată la NV cu limita zonei studiate și cu limitele parcelelor situate în limita zonei studiate. Intersecția străzilor Madrid, A și B este propusă cu sens giratoriu.
- Sensul giratoriu existent pe bulevardul Aurel Vlaicu în zona accesului la Centrul comercial Vivo este prevăzut pentru translatare și reconfigurare, fiind propus spre amenajare la intersecția dintre strada B propusă și bulevardul Aurel Vlaicu.
- Străzile A și B sunt prevăzute ca străzi de categoria II – de legătura, cu 4 benzi de circulație (2 benzi de circulație pentru fiecare sens) și trotuare aferente, cu un profil de 20,00 metri fiecare
- Strada B propusă afectează proprietăți private din zona de studiu, respectiv amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 228775 și proprietăți private adiacente zonei de studiu, respectiv parcelele IE 201545 și IE 207904
- Realizarea rețelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevăzute PUZ

Măsuri și recomandări

Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului al implementării planului

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra solului se propun următoarele măsuri:

- nu se va face depozitarea carburanților, a uleilor și a altor substanțe chimice, dacă este cazul, în zona amplasamentului, cu excepția organizării de șantier extinse, când se vor prezenta de către constructor magazii special destinate pentru recipienți adecvati;
- evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren;
- depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie numai în recipieți special destinați;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfârșitul fazei de construcție;
- organizarea de șantier va fi dotată cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentalp cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT maxim și CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- îndepărtarea deșeurilor atât în zona reglementată de plan cat si din vecinatatea acesteia

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

Pentru a reduce impactul asupra apelor se vor implementa următoarele masuri:

- intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanti și lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stări funcționale bune a utilajelor și vehiculelor, in scopul evitării scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice și transportul apelor uzate la o stație de epurae, de către firme special autorizate;
- spațiile de alimentație publică vor fi dotate cu separatoare de grăsimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grăsimi vegetale sau animale.

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor în aer si a impactului asupra aerului în perioada de construcție se vor lua următoarele măsuri:

- întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor
- reucerea vitezei autovehinculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel încât sa nu fie împrăștiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activități
- folosirea numai a utilajelor si a autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/depozitarea in recipiente etanse;

- evitarea manipulării unor cantitări mari de pamant sau agregate de carieră în perioadele cu vânt

Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversității

Prin implementarea planului se prevede amenajarea spații plantate. Toate spațiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon și arbori specifici zonei de litoral, fără a introduce specii autohtone, amenajările în cauza urmand a juca rol de habitare pentru speciile de avifauna specifică.

Desfășurarea lucrărilor de construire se va face numai pe suprafețe destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețele suplimentare de teren.

În zonele de protectie sanitară cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apă și canalizare existente se instituie interdictie temporară de construire pana la ridicarea restrictiilor de către detinătorul de utilități, pe baza avizului si/sau acordului acestuia.

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor de alimentare cu apă și canalizare existente sunt marcate pe planul de Reglementări urbanistice si se suprapun cu limita impusă retragerii clădirilor de la aliniamentul propus al bulevardului Aurel Vlaicu.

Conform avizului RAJA nr. 839/74346 din 26.08.2019, zona de studiu este inundabilă în timpul ploilor și se impun soluții de evacuare a apelor pluviale de pe suprafețele construite ale viitoarelor obiective.

Conform prevederilor Capitolului 2 – Terenuri și zone cu regim special – Sectiunea 2, art. 10 – zone expuse la riscuri naturale:

c) deoarece terenul de fundare în zonă se incadrează in grupa A a pamanturilor sensibile la umezire colapsabile, pentru evitarea degradării viitoarelor construcții, se vor respecta măsurile prevăzute in Normativul NP 125 pentru terenul macroporic, sensibil la umezire, colapsabil, ce au drept scop: protejarea terenului de fundare impotriva umezirii, in perioada execuției și in timpul exploatării, prin indepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte, - nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapidă si fără piedici a apelor de suprafață, in jurul construcției se vor prevedea troturare impermeabile de protectie cu pantă de 5% spre exterior și latimea de minim 1.00metru.

d) pentru fazele următoare de proiectare se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrări de teren pe fiecare amplasament in parte pentru a stabili soluțiile de fundare optime

Caracteristici ale parcelelor(suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, inclusiv parcela IE 228775, sunt afectate de extinderea amprizei stradale a bulevardului Aurel Vlaicu conform HCL nr.286/2006. In acest sens, toate aliniamentele catre bulevardul Aurel Vlaicu ale parcelelor existente se modifică conform planului U03-Reglementări urbanistice.
- Clădirile vor fi dispuse pe lot având acces direct dintr-o circulație publică, respectiv bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza si ulterior extinderii si amenajarii amprizei acestuia conform HCL nr.286/2006, accesul se va realiza din strada colectoare prevăzută paralel cu acesta si/sau din străzile proiectare prin PUZ : strada A și Strada B.
- In cazul parcelelor existente care nu au front la bulevardul Aurel Vlaicu (la data documentatiei) autorizarea executării constructiilor este permisa numai dacă există

posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

- regimul de construire admis este izolat sau cuplat pentru clădiri cu regim de inaltime pana la maximum P+4 si izolat pentru constructii cu regim de inaltime mai mare de P+4
- se admite operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare, reparcelare a parcelelor cu respectare prevederilor prezentului regulament si a legislatiei in vigoare
- nu se admit operațiuni de divizare a parcelelor prin care sa rezulte parcele cu suprafete mai mici de 1500 mp destinate construirii pentru utilizările admise la art.1 si art. 2, cu exceptia divizărilor necesare pentru realizarea echipării tehnico-edilitare si a tramei stradale propuse in cazul in care aceste divizari sunt solicitate de detinatorii de utilități sau de administratia publica locala.
- Conform punct de vedere CTUAT/05.12.2019 – nu este permisa dezmembrarea(apartamentarea) constructiilor cu functiune turistica de hotel-apartament, imobilul fiind detinut in cota indiviza de proprietarii apartamentelor de vacanta

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public, respectiv circulația publică existentă sau prevăzută ca avand caracter public prin prezentul PUZ ori prin parcelari ulterioare. In această situatie nu se incadrează amplasaea clădirilor fata de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele.
- Parcela cu nr. Cadastral IE228775 are aliniament la b-dul Aurel Vlaicu. Aliniamentul existent se modifică conform U03-Reglementări urbanistice, in sensul retragerii acestuia cu 4.81m
- parcela cu nr. Cad. IE228775 va avea aliniament la strada B propusă. Aliniamentul propus impune o retragere a limitei laterale de proprietate existenta cu 5.80 metri, conform planului U03-Reglementări urbanistice.
- Toate aliniamentele parcelelor existente cu front la bulevardul Aurel Vlaicu si minimum 18 metri de la noul aliniament al b-dului Aurel Vlaicu in cazul parcelelor IE205749 și IE 228775
- se admite amplasarea clădirilor pe aliniamentul străzii A cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să fie mai mica sau egală cu 20 metri. Clădirile a căror inaltime depășește 20 metri se vor retrage minimum 5 metri de la aliniamentul prevăzut al străzii A, respectiv de la limita de proprietate existentă. Traseul străzii A propuse nu afectează aliniamentele parcelellor IE 205749, IE 241474, IE 208021 și ale celor două parcele fără intabulare electronică la data PUZ
- clădirile cu înălțimea maximă mai mică sau egala cu 20 metri se pot amplasa pe aliniamentul prevăzut al străzii B. In cazul in care inaltimea maximă a clădirii depășește 20 metri, clădirile se vor retrage minimum 2 metri de la noul aliniament prevăzut al străzii B.
- In alte situatii (parcele fără front la bulevardul Aurel Vlaicu), clădirile se pot amplasa pe aliniamentul rezultat din necesitatea realizării unei alei de acces dimensionate corespunzător în funcție de necesitățile funcționale ale clădirilor ce vor fi amplasate pe

aceste parcele, strada care să asigure accesul carosabil și pietonal la parcele – parcela iE 208021. In situatia alipirilor de parcele din care rezultă că parcelarul nou are asigurat acces carosabil și pietonal din strada A sau din artera colectoare paralelă cu bulevardul Aurel Vlaicu, nu mai este necesară redimensionarea parcelei IE208021 in vederea transformării in alee de acces carosabil

- in fâșia non-aedificandi dintre aliniament și retragerea clădirilor de pe aliniament, marcată pe planul U03-Reglementări urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii plantate private amenajate peisagistic, constructii subterane, constructii și amenajari tehnico-edilitate, imprejmuiri

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- amplasarea fatadelor care contin ferestre ale camerelor de locuit se va realiza cu respectarea unei retrageri fata de limitele laterale și posterioare de jumatate din inaltimea la atic/cornisa, dar nu mai putin de 5 metri;
- in cazul in care fatadele nu asigura ferestre ale camerelor de locuit se vor aplica retragerile din tabelul 1;
- amplasarea fațadelor se va realiza cu respectarea condițiilor de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu legislația în viguare.

Tabel 1

DIMENSIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INALTIME MAXIMA	REGIM DE CONSTRUIRE	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
metri	metri patrati	Demisol sau parter+numar etaje supraterane (RH) si metri (H)		Metri
18m	</=1500,00mp	D+P+3/P+4 (18 metri)	IZOLAT / CUPLAT	3m
	>1500,00mp	D+P+4/P+5 (20 metri)	IZOLAT	3m
30m	3000,00mp	D+P+7/P+8 (35metri)	IZOLAT	4m
40 m	5000,00mp	D+P+9/P+10 (40 metri)	IZOLAT	7m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de clădire
- amplasarea clădirilor unele fața de altele pe aceeasi parcela se va realiza cu respectarea unei distante intre fatadele opuse pe care exista ferestre ale camerelor de locuit egala cu jumătate din inaltimea la atic/cornisa, dar nu mai putin de 6 metri;
- in cazul in care fatadele clădirilor nu prezintă ferestre de ale camerelor de locuit, distanta intre clădiri va fi de minimum6 metri;

Cirulații și accese: circulația autovehiculelor se face pe b-dul Aurel Vlaicu și strada A proiectată

- se vor respecta prevederile capitolului 3- condiții de conformare și amplasare a construcțiilor – sectiunea 2-art. 25 și art. 26

Accesuri carosabile

(1)Accesurile carosabile pentru toate parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu situate in limita zonei studiate se vor realiza intr-o prima faza din bulevardul Aurel Vlaicu

pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A” si/sau „B” propuse, dupa caz.

(2)In situatia in care este solicitata autorizatie de construire pentru parcelele IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 in configuratia lor actuala, asigurarea accesului carosabil si pietonal din parcela IE 208021, parcela cu o latime de cca.2,25metri, necesita dimensionarea corespunzatoare a acesteia in vederea transformarii in cel putin strada de folosinta locala conform Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea strazilor în localităţile urbane.

(3)Locuintele colective cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:

a) accesuri carosabile pentru locatari;

b) accesuri de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

c) accesuri la parcaje si garaje.

(4)Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii în caz

de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(5)In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o înaltime de 3,5 m.

(6)Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- avand in vedere faptul ca anterior obtinerii autorizatiei de construire, proprietarul de parcela privata va ceda catre domeniul public suprafata de teren necesara pentru realizarea/extinderea straziilor, acolo unde aceste operatiuni sunt prevazute, investitorul privat nu va fi afectat in obtinerea autorizatiei de construire pentru investiile private de pe parcela in cauza, de inexistenta fizica a circulatiei publice propuse, fie ca este una noua, fie ca este una existenta prevazuta pentru extindere/modernizare. Prin cedarea suprafetei de teren din proprietatea privata catre domeniul public pentru realizarea tramei stradale propuse prin PUZ se va considera ca parcela proprietate privata ce ii ramane in urma

cedarii are acces direct la circulatia publica prevazuta in proiectul PUZ, chiar daca realizarea acesteia nu a fost demarata sau nu este finalizata.

- In situatia in care se solicita autorizatie de construire pentru o parcela/parcelele cu front la bulevardul Aurel Vlaicu, anterior realizarii proiectului de extindere si modernizare a acestuia asa cum a fost prevazut prin HCL nr. 286/2006 sau cum poate fi prevazut prin proiecte ulterioare aprobate de autoritatea publica locala, accesurile carosabile si pietonale la parcela/parcelele respective se vor asigura direct din bulevardul Aurel Vlaicu in prima faza pana la extinderea amprizei prevazuta prin HCL nr. 286/2006 si ulterior extinderii din strada colectoare paralela cu acesta si din strazile „A" si/sau „B" propuse, dupa caz.
- in situatia in care este solicitata autorizatie de construire pentru parcelele IE 208023, IE 208370, IE 207886, IE 207964, IE 208419, IE 207946, IE 241474 in configuratia lor actuala, asigurarea accesului carosabil si pietonal din parcela IE 208021, parcela cu o latime de cca.2 metri, necesita dimensionarea corespunzatoare a acesteia in vederea transformarii in cel putin strada de folosinta locala conform Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea strazilor în localităţile urbane.
- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la o parcela se vor stabli prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000".

Stationarea vehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse

· autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire

· numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire

· este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare in totalitate la sol numai daca conditiile existente pe amplasament nu permit realizarea de subsoluri (retele edilitare existente subterane, zone de protectie si/ sau siguranta). In alte situatii, parcajele la sol pot acoperi maximum 25% din suprafata parcele

· se va respecta HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de parcare pentru lucrările de constructii și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta și HCL nr. 28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018,. HCL nr 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020.

Înălțimea maximă adminisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de inaltime admis este reglementat in functie de dimensiunea (latimea) frontului la strada si a limitei opuse acesteia si suprafata parcelei, coform Tabel 2

DIMENIUNI MINIME FRONT SI SPATE PARCELA	SUPRAFATA MINIMA PARCELA	REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS SI INATIME MAXIMA
metri	metri patrati	Demisol sau parter+numar etaje suraterane (RH) si metri (H)
18m	</=1500,00mp	D+P+3/P+4 (18 metri)
	>1500,00mp	D+P+4/P+5 (20 metri)
30m	3000,00mp	D+P+7/P+8 (35metri)
40 m	5000,00mp	D+P+9/P+10 (40 metri)

- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Aspectul exterior al clădirilor

se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, intregrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si
de calitate;

- arhitectura si cromatica cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de arhitectura respectand un limbaj stilistic unitar si coerent la nivelul intregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate;
- culorile fatadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizarii unor accente de culoare pe maximum 15% din suprafata fiecarei fatade;
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice si semipublice din zona;
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta, daca este cazul.
- conform punct de vedere CTUAT/05.12.2019, la faza autorizarii, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
-exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate: - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante/fiabile si cu o investitie minima.
- simulari 3D (zi / noapte)

- reteaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale

- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena

- in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor manta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto/pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Constanta.

- continutul cadru al documentatiei tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va corela cu cerintele legale in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire si cu Regulamentele locale in vigoare

Condiții de echipare edilitară

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in condiitile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- fiecare parcela / zona prevazuta va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea

selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

- pentru parcela IE 228775 sunt propuse solutii de alimentare cu apa si canalizare prin Studiul de echipare tehnico-edilitara anexat documentatiei PUZ, care au avut la baza o posibila solutie de mobilare urbanistica. Aceste solutii au caracter orientativ si necesita detalieri la fazele urmatoare de proiectare sau modificari in cazul in care tema de proiectare pentru faza DTAC nu mai corespunde cu solutia de mobilare urbanistica prezentata in PUZ. Solutiile orientative propuse sunt:

- Pentru alimentarea cu apa a obiectivului se va executa un bransament la conducta de distributie apa De 160 mm PEHD existenta pe trotuarul B-dului Aurel Vlaicu.

- Apele uzate menajere de la obiectele sanitare ale imobilului vor fi evacuate intr-un colector de canalizare menajera Dn 200 mm PVC - KG, SN4, cu curgere gravitationala, proiectat in incinta.

- Datorita configuratiei terenului, apele uzate menajere ajung intr-o statie de pompare proiectata in incinta. Statia de pompare proiectata SP se va amplasa in zona cu cota topografica cea mai joasa a incintei.

- Din statia de pompare apa va fi evacuata in conducta de refulare Dn 800 mm PREMO existenta pe partea opusa a B-dului Aurel Vlaicu, prin intermediul unei conducte de refulare proiectata.

Conducta de refulare proiectata va subtraversa B-dul Aurel Vlaicu prin foraj orizontal. In zona subtraversarii, conducta de transport De 110 x 6,6 mm PEHD se va monta in conducta de protectie Dn 150 mm Otel.

- Solutia de racordare in conducta de refulare Dn 800 mm PREMO este provizorie pana la finalizarea lucrarilor din cadrul programului POIM, dupa care legatura conductei de refulare proiectata se va transfera pe conducta noua de refulare.

- Deoarece in zona nu exista retea de canalizare pluviala, apele pluviale vor fi dirijate catre exteriorul zonei prin sistematizare pe verticala.

- Scurgerea si evacuarea apelor pluviale se asigura gravitational prin pantele create, conditionate de configuratia topografica a terenului de amplasament, amplificate prin modelarea sistematizarii pe verticala.

Spații libere și spații plantate

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;
- parcelele vor avea o suprafata de spatiu plantat la sol de minimum 20% din suprafata mentionata la punctul anterior. In functie de utilizarile admise conform art.1, ce se vor autoriza ulterior, suprafata de spatiu plantat necesara peste procentul de 20%, va putea fi asigurata la sol, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor.

- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

Împrejmuiri

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea, gardurile vor fi transparente cu inaltimea de maximum 2.20 metri
- imprejmuirile spre limitele laterale de proprietate se pot realiza, in functie de destinatia parcelei, fie din gard viu pentru functiuni cu acces public, locuinte colective, etc, fie in situatia in care este necesara imprejmuirea pot fi opace cu inaltimi de maximum 2.20 metri
- imprejmuirile nu sunt obligatorii

3.2.3. Proiecte aprobate / lucrări în curs de realizare / lucrări pentru protecția mediului (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- proiecte aprobate – vezi cap. 3.2.1. și 3.2.2
- proiecte în curs de realizare – planul de față
- lucrări pentru protecția mediului – nu există

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător.

Având în vedere faptul că pentru parcelele învecinate aflate în zona de studiu s-a aprobat în 2020 PUD pentru reglementare, fundamentat prin studii specifice elaborate relativ recent, iar PUZ menționat se află încă în perioada sa de valabilitate, pe parcelele respective se vor menține respectivele reglementări.

Pentru parcela care a generat PUZ, se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, cu respectarea avizului de oportunitate și Legii 350/2001 a Urbanismului;

- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare necesare.

Se propun:

Utilizări permise:

Funcțiuni principale:
- depozitare (în spații închise -hale, și deschise - pe platforme),
- comerț
- spații de prezentări – expoziții,

Funcțiuni complementare
- birouri,
- locuințe de serviciu,
- ateliere de reparații,
- spații verzi,
- parcaje,
- echipamente tehnice,
- alimentație publică

Înălțimea construcțiilor:

Rh max. P+4 , eventual cu demisol
H max = 20m

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim: 85%
C.U.T. maxim: 3,6

3.3.1. Conținutul și obiectivele planului de urbanism (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)
- principii avute în vedere la elaborarea planului – vezi cap. 3.3.
- lucrări propuse – vezi cap. 3.3., 3.4., 3.5. ȘI 3.6.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Se menține organizarea circulației reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. Clădirile se vor amplasa pe parcelă astfel încât să fie asigurată dezvoltarea bd. Aurel Vlaicu și a arterei paralele de la nord-vest.

Direcția de circulație principală este SV-NE, pe bd. Aurel Vlaicu, care leagă zona studiată, de rețeaua națională și europeană de drumuri, anume bd. Tomis – E87 și bd. Brătianu – E81, ambele având legătură directă cu autostrada A4.

Accesurile la obiective se vor face din arterele menționate, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de 3 m lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a

străzilor și conform profilelor aprobate în documentațiile de urbanism anterioare menționate.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

– Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

– Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru terenurile cu numerele cadastrale 241474, 207946, 208419, 207964, 207886, 208023, 236680, cu accesul din parcela cu nr.cad. 208021 cu lățimea de cca 2 m, se va asigura lățimea corespunzătoare accesului carosabil și pietonal, așa cum e prevăzut conform PUZ aprobat cu HCL 158/2020.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe DN38. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2022, HCL nr. 371/21.09.2020

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

3.4.4. Sistematizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, care nu depășește panta de 6%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

– **MC** – zonă mixtă, preponderent comercială constituită din parcela cu nr.cad. 252488 și 20mp din parcela cu nr. cad. 249760, destinată echipamentelor edilitare.
– **M** – zonă mixtă existentă reglementată de PUZ aprobat cu HCL 158/2020;
– circulații carosabile și pietonale și aliniamente plantate.

Prezentul P.U.Z. reglementează zona MC. Zona mixtă M își menține reglementările conform PUZ aprobat cu HCL 158/2020, iar circulațiile își mențin reglementarea dată de PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	**MC** – zonă mixtă, preponderent comercială	18467	40,83
2	**M** – zonă mixtă (existentă)	23387	51,72
3	zonă circulații carosabile și pietonale și aliniament plantat	3368	7,45
4	Spații verzi*	0	0
	TOTAL	45222	100,0

* capitol solicitat, prin adresa APM 1311/13.07.2022, deși nu există ca funcțiune reglementată

Bilanț teritorial comparativ existent-propous:

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	UTR 2 – depozitare, en-gros, producție nenocivă, spații prezentări, locuințe de serviciu	129	0,29	0	0
2	M – locuințe colective, comerț, turism, sănătate, învățământ, birouri, loisir, sport	25219	55,77	23387	51,72
3	**MC** – zonă mixtă, preponderent comercială	0	0	18467	40,83
4	Teren cu reglementare neclară	19754	43,68	0	0
5	Circulații	120	0,26	3368	7,45
6	Spații verzi*	0	0	0	0
	TOTAL	45222	100,0	45222	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor și de documentațiile de urbanism anterior aprobate. Se menține reglementarea PUZ aprobat cu HCL 286/2006.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

MC

– Rh max = P+4E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 20 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

MC

– construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 30 metri față de axa existentă a bd. Aurel Vlaicu, înafara zonei de protecție a rețelelor existente pe amplasament;
- față de limita laterală sud-vestică, construcțiile își vor menține alinierea existentă;
- față de limita laterală nord-estică, construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m;
- față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage cu minimum 5,0m.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel:

- pentru **MC** P.O.T. maxim = **85%**
  C.U.T. maxim = **3,6**

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat se identifică zone protejate ale rețelelor edilitare:

- 2,0m de la rețeaua de distribuție a gazelor CND GN MP PE 160mm, conform tabel 1 din Ordinul ANRE 89/2018
- 10 m stânga-dreapta de la conductele de adutiune apă Dn800mm PREMO+OL Cișmea-Palas F2 și Dn800mm PREMO+OL Cișmea-Palas F3

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Obiectivele se vor amplasa pe teren înafara zonelor de protecție a conductelor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se vor realiza sondaje pe teren în prezența reprezentanților RAJA s.a..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă (Orange) la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

Construirea se va face cu asistența tehnică a Orange Communications, conform avizului Orange Romania Communications s.a. nr. 255/13.04.2022.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Clădirile se vor branșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă CND GN MP PE 160 mm, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz și aprobat.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se pot amplasa, după necesități, în incinta proprietății sau în domeniul public și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

– diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;

Apele uzate sunt de tipul celor menajere, care vor fi preluate de rețeaua menajeră existentă în zonă, la care este branșată și construcția existentă.

Încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu combustibil gazos. Se vor utiliza instalații și utilaje agrementate tehnic, limitând astfel poluarea aerului.

În timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuită și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.

Nu există alte tipuri de surse de poluare.

– epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;

Nu este cazul.

– depozitarea controlată a deșeurilor;

Deșeurile se vor colecta separat, pe tipuri, pe platforme igienizabile, dotate cu robinet și sifon de pardoseală / rigolă de scurgere.

– recuperarea terenurilor degradate;

Terenurile libere de construcții și platforme se vor amenaja peisagistic, ca spațiu verde.

– organizarea sistemului de spații verzi;

Suprafața spațiilor verzi conform RGU, PUG și PUZ aprobate anterior.

– refacere peisagistică și reabilitare urbană;

Terenurile libere de construcții și platforme au vegetație spontană, neîntreținută, care nu se dorește a fi refăcută. Reabilitarea urbană constă în construirea conform RLU și amenajarea peisageră a terenurilor neconstruite.

– valorificarea potențialului economic al deșeurilor;

Activitatea de comercializare a mobilei poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.

– eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Se vor menține reglementările existente cu privire la aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu, astfel încît construcțiile se vor retrage suficient pentru a nu intra în zona de protecție a rețelelor existente de utilități.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Conform RGU, pentru construcții comerciale vor fi prevăzute în exteriorul clădirii sau în curți interioare spații verzi și plantate 2-5% din suprafața terenului. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de minimum 5% din suprafața terenului. Acestea vor fi amenajate la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	**MC** – zonă mixtă, preponderent comercială	18467	0	0	923,4	5
2	**M** – zonă mixtă	23387	0	0	4677,4	20
3	zonă circulații	3368	0	0	502,2	15
	TOTAL	45200	0	0	6103	13,5

3.7.1. Relația planului analizat cu alte planuri și programe, obiective de mediu (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- obiective la nivel internațional și regional

Noul program de acțiune pentru mediu sprijină obiectivele de mediu și climatice ale Pactului verde european și se bazează pe acestea și oferă un cadru favorabil pentru realizarea a șase obiective prioritare:

- atingerea obiectivului pentru 2030 de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră și obținerea neutralității climatice până în 2050;
- creșterea capacității de adaptare, consolidarea rezilienței și reducerea vulnerabilității la schimbările climatice;
- promovarea unui model de creștere regenerativă, decuplarea creșterii economice de utilizarea resurselor și degradarea mediului și accelerarea tranziției către o economie circulară;
- urmărirea obiectivului zero poluare, inclusiv pentru aer, apă și sol și protejarea sănătății și a calității vieții europenilor;
- protejarea, conservarea și refacerea biodiversității și îmbunătățirea capitalului natural, în special a aerului, apei și solului și a ecosistemelor forestiere, de apă dulce, de zonă umedă și marine;
- reducerea presiunilor asupra climei și mediului legate de producție și consum, în special în domeniile energiei, dezvoltării industriale, construcțiilor și infrastructurii, mobilității și sistemului alimentar.

Sursa: https://www.europarl.europa.eu/factsheets/ro/sheet/71/politica-de-mediu-principii-generale-si-cadrul-de-baza

Conform aceleiași surse, punerea în aplicare ale acestor obiective, asigurarea respectării și monitorizarea se face eficace la nivel național și local, prin prevederea de sancțiuni penale eficace, proporționale și cu efect de descurajare pentru cele mai grave infracțiuni din domeniul mediului.

Acest tip de măsură nu se poate lua prin intermediul unui plan de urbanism. Realizarea obiectivelor pe parcelă se poate autoriza numai cu respectarea legislației în vigoare, inclusiv cea de protecție a mediului.

- obiective la nivel național și local

APM Constanța nu are publicate proiecte și programe pentru perioada ulterioară anului 2020, care să releve obiective locale de mediu.

Sursa: http://www.anpm.ro/web/apm-constanta/programe-proiecte

La nivel național obiectivele de mediu sunt menționate în legislația națională de mediu - OUG 195/2005:

- regimul substanțelor și preparatelor periculoase
  Nu e cazul.
- regimul deșeurilor
  Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.6. și 3.7. din prezentul memoriu.
- regimul îngrășămintelor chimice și al produselor de protecție a plantelor
  Nu e cazul.

- regimul organismelor modificate genetic, obținute prin tehnicile biotehnologiei moderne
  Nu e cazul.
- regimul activităților nucleare
  Nu e cazul.
- conservarea biodiversității și arii naturale protejate

Terenul studiat este intravilan, destinat construirii din 1999, de când a fost aprobat PUG și nu face parte din arii naturale protejate.

- protecția apelor și a ecosistemelor acvatice
  Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.2. și 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv
  Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția solului, subsolului și a ecosistemelor terestre
  Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția așezărilor umane
  Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.

- relevanța planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Conform precizărilor anterioare, se estimează că:

- referitor la obiectivele la nivel internațional și regional, PUZ nu are relevanță
- referitor la obiectivele la nivel național și local, PUZ are relevanță redusă

Avizarea PUZ conform normelor în vigoare și prescripțiile RLU aferent PUZ nu crează excepții în respectarea legislației naționale de mediu, înscriindu-se astfel în cadrul acesteia.

3.7.2. Implementarea legislației de mediu (capitol solicitat înafara cadrului dat de metodologia de elaborare PUZ, prin adresa APM 1311/13.07.2022)

- regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite, prescripții și recomandări – vezi RLU aferent PUZ în integralitatea lui și cu precădere cap. II.A - *A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT* și cap. IV, art. 13.

3.7.3. Probleme ridicate din punct de vedere al mediului de planul propus sprea vizare, efectele asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

În zonă nu s-au constatat probleme deosebite de mediu, terenurile fiind în cea mai mare parte libere de construcții și activități. Nu există propuneri de construcții și activități suplimentar față de cele permise în prezent, în același timp fiind interzise activitățile generatoare de poluare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize și diagnostic, farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre educative;
- servicii publice: zonă de echipamente publice, servicii pentru populație, etc.;
- spații pentru agrement: cluburi, spații pentru întâlniri și evenimente;
- spații comerciale, inclusiv de alimentație publică;
- drumuri publice;
- spații verzi publice.

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat este în cea mai mare parte proprietate privată a pesoanelor fizice și juridice. O parte din suprafața lor va trece în domeniu public, în vederea dezvoltării bd. Aurel Vlaicu. Situația juridică propusă:

Tipul de proprietate	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	nr. cad. al parcelelor
Domeniu public	3368	7,45	238911
Domeniu privat al UAT	0	0	-
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	41854	92,55	227011, 252488, 249760, 208021, 241474, 207946, 208419, 207964, 207886, 208023, 236680, 205362, 252496
Total	45222	100,0	-

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, din suprafața de 3248 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice va trece în domeniul public.

Nr. crt.	Tipul proprietății	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice și juridice	Total existent
1	Domeniu public al UAT	120	0	0	120
2	Domeniu privat al UAT	0	0	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	3248	0	41854	45102
	Total propus	3368	0	41854	45222

IV. CONCLUZII

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Constanța;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- inserția funcțională și volumetrică;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi