

U S O N I A
A R C H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008 COD. FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

PROIECT NR. 25/2013

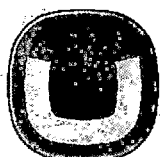
VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT

**“P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE:
PLAJA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE
EPURARE (VEST), STR.UNIRII (SUD), STR. PESCARILOR SI STRADA
PROIECTATA (EST), MUN. CONSTANTA”
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3708/17.12.2013**

INITIATOR: S.C. MARCO CHIM S.R.L., S.C. NITALEXIL S.R.L.

DATA ELABORARII: MAI 2014



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Definitie si scop
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

ARTICOLUL 3	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 4	Zone construite protejate
ARTICOLUL 5	Zone de protectia cu regim special
ARTICOLUL 6	Zone costiera

CAPITOLUL 3 INTRAREA IN VIGOARE

ARTICOLUL 7	Intrarea in vigoare
-------------	---------------------

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

ARTICOLUL 8	Lista zonelor functionale si subzonelor functionale
-------------	---

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELORE FUNCTIONALE SI SUBZONELORE FUNCTIONALE

ARTICOLUL 9	Reglementari pentru zona studiata prin PUZ
-------------	--

PARTEA V ANEXA 1, ANEXA 2, ANEXA 3



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

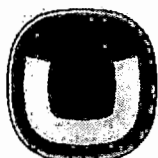
Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei studiate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei studiate.

(2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru zona studiata prin Planul urbanistic zonal delimitata astfel: plaja (la nord), Statiunea Mamaia, Lacul Tabacarie si statia de epurare (la vest), Pescarilor si strada proiectata (la est si strada Unirii (la sud), cu respectarea conditiilor impuse prin **Certificatul de Urbanism nr.3708/17.12.2013** eliberat de Primaria Municipiului Constanta si **Avizul de oportunitate anexa la C.U. nr. 3708 / 17.12.2013**, eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

(3) In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- **A.C. nr.1691/29.12.1993** – Construire grup **Sali de invatamant, cazare S+P+M+4E+5-8Ep+9Eptehnic, POT=46,85%, CUT=4**, strada Studentilor, cladire inceputa si neterminata
- **HCLM nr. 212/04.11.1997** – hotarare privind aprobarea PUD – **Garaje particulare aferente bloc FZ23, POT=99%, CUT=0,99.**
- **HCLM nr. 466/21.11.2003** - hotarare privind aprobarea PUD – **Construire locuinte insiruite P+1E**, strada Pescarilor, nr.63, langa bl. FZ24, **POT=70,58%, CUT=1,41.**
- **HCLM nr.415/21.11.2003** – hotarare privind aprobarea **PUZ TABACARIE**
- **HCLM nr. 522/23.12.2004** – hotarare privind aprobarea PUD – **Construire imobil P+4E-poliniclinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, **POT=35%, CUT=1,74.**
- **HCLM nr.29225.05.2005** – hotarare privind aprobare **PUZ Zona de coasta a Marii Negre etapa I** – cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis-Mamaia, **Etapa II** – in curs de elaborare. **HCLM nr.112/16.07.2010** privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investitii “ Riviera Tomis – intre statiunea Mamaia si Portul Tomis Constanta”, in etapa Studiu de fezabilitate.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** – hotarare privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM nr.33/2005 privind aprobarea **PUD ansamblu rezidential 5 imobile locuinte, RH=D+P+13E, POT = 21%, CUT=3,42.**
- **HCLM nr.81/07.03.2007** privind modificarea **HCLM nr.278/2005** privind modificarea **HCLM 33/2005 – Ansamblul rezidential Spectrum.**
- **HCLM nr.627/14.12.2007** – hotarare privind aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, **POT=85%, CUT=4,9.**
- **HCLM nr.276/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea **PUZ – remodelare urbana zona Faleza Nord** pentru amplasamentul delimitata de strada Unirii, bl.FZ26, bl. FZ 28, bl. FZ 26, bl. U6, strada Pescarilor
- **HCLM nr.364/29.06.2009** – hotarare privind aprobarea **PUZ – ansamblu rezidential locuinte si dotari**, zona Pescarie, **POT =60%, CUT=4,20, RH=P+22, 1500 locuri de parcare**
- **HCLM nr.45/10.02.2011** privind modificarea **HCLM nr.447/30.07.1999** privind aprobare **PUD proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana a mun. Constanta**, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat, Faleza Nord, **POT=17%, CUT=2,2.**
- **A.C. nr.1342/12.08.2013** – **amenajare parcare** intre blocurile bl. FZ 26 si bl. FZ.27.



(4) Prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism aferent **nu are drept scop intrarea in legalitate** a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire

(5) Initiatorul PUZ: S.C. MARCHO CHIM S.R.L. SI S.C. NITALEXIL S.R.L. **nu solicita intrarea in legalitate** pentru amplasamentul care a generat PUZ: TEREN SITUAT PE BD. MAMAIA, NR.306A-306B, ZONA PESCARIE, MUN. CONSTANTA.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

(5) Din motive operationale, determinate de marime si complexitate, zona studiata a fost impartita in Zone de reglementare si subzone de reglementare.



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Anterior adoptarii prezentului regulament, la limita de vest a zonei studiate se afla **situl Natura 2000: Lacul Siutghiol (COD ROSPA0057) si Marea Neagra (COD ROSC10076)**.
- (2) Zona cu valoare peisagistica identificata in zona studiata sunt: zona de coasta a Marii Negre si faleza Lacului Tabacarie.
- (3) **Conform Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizata, Art. 5 – Anexa 2 privind instituirea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacurilor, zona de protectie a apelor (la care se adauga zona de protectie ecologica) se masoara de la limita albiei inferioare, cf. legii, dupa cum urmeaza: pentru Lacul Siutghiol – 5 m+zona de protectie ecologica.

Articolul 4 - Zone protejate

- (1) Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004), adiacent zonei studiate, se afla:

1. **Situl arheologic subacvatic** – in lungul litoralului, platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, **cod CT-I-s-A-02561 LMI 2004-2010**, cu componentele:

- vestigii arheologice subacvatice Epoca medievala – cod CT-I-m-A-02561.01
- vestigii arheologice subacvatice Epoca romanobizantina – cod CT-I-m-A-02561.02
- vestigii arheologice subacvatice Epoca romana – cod CT-I-m-A-02561.03
- vestigii arheologice subacvatice Epoca elenistica – cod CT-I-m-A-02561.04
- vestigii arheologice subacvatice Epoca greaca – cod CT-I-m-A-02561.05

Articolul 5 –Zone de protectie cu regim special

- (1) In zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, autorizarea constructiilor, altele decat cele aferente lucrarilor de infrastructura, se va realiza numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (2) Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie a sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de alimentare cu apa si canalizare si respectarii prevederilor legale referitoare la zonele de protectie sanitara cu regim sever, conform **HG.930/2005**.
- (3) Conform **HG.930/2005**, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind terenul de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale DN 600mm, culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale si de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate. Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.
- (4) Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie sau de siguranta a retelei de transport a energiei electrice LES si/sau a statiilor de transformare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de energie electrica si respectarii **“Normei Tehnice Privind Delimitarea Zonelor De Protectie Si Siguranta Aferente Capacitatilor Energetice”**, aprobat prin **ordinul 4/2007 al ANRE**, publicat in



Monitorul Oficial Al României, Partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin **ordinul 49/2007 al ANRE**, publicat in Monitorul Oficial Al României, Partea I, nr. 865/18.12.2007

(5) Amplasarea constructiilor si instalatiilor in vecinatatea retelelor de distributie, instalatiilor de utilizare subterane a gazelor naturale sau statiilor/posturilor de reglare/reglare-masurare vor respecta distantele prevazute in „**Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si explotarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale-2009**”.

(6) Toate investitiile care se vor realiza pe ape, vor solicita si obtine avize de gospodarire a apelor, conform Legii Apelor, nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare. Se vor resecta prevederile **HG 930/2005** pentru aprobarea „**Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**”.

(7) Autorizarea executarii constructiilor cu potential de generare de riscuri tehnologice este interzisa.

(8) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Articolul 6 - Zona costiera

(1) La data adoptarii prezentului regulament zona costiera este reglementata prin **Legea 280/2003 pentru aprobarea OUG 202/2002 privind gospodarierea integrata in zona costiera, OUG 19/2006 privind utilizarea plajei Marii Negre si controlul activitatilor desfasurate pe plaja.**

(2) **Zona de plaja nu face subiectul prezentului regulament de urbanism, reglementarile aferente fiind stabilite de PUZ PLAJA.**

(3) Lucrarile si instalatiile care impiedica accesul la mare fara a oferi solutii alternative garantate si viabile sunt interzise.

(4) Actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu functiuni de cazare, ansambluri de locuinte, case si alte folosinte utilizatoare de apa se emit numai daca se prevede conectarea lor la o retea de canalizare existenta, dotata cu statie de epurare avand o capacitate corespunzatoare.

(5) Utilizarea in zona costiera a materialelor de constructii neecologice si a adezivilor toxici este interzisa.

(6) Arhitectura noilor constructii din zona costiera trebuie sa se incadreze in arhitectura locala si sa nu afecteze peisajul.

(7) Instalatiile edilitare din zona costiera se vor proiecta si se vor realiza astfel incat sa nu afecteze deplasarea sedimentelor, geomorfologia terenului, linia tarmului sau calitatea apelor.

(8) La elaborarea documentatiilor tehnice pentru investitiile ce urmeaza a fi promovate in zona costiera se va tine seama de prevederile planului de gospodarire integrata a zonei costiere.

CAPITOLUL 3 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 7 - Intrarea in vigoare

(1) Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 dupa aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.



PARTEA III **ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

Articolul 8 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZRM - ZONA MIXTA

- ZRM1 - Zona mixta cu regim de inaltime Parter**
- ZRM2 - Zona mixta cu regim de inaltime P+2**
- ZRM3 - Zona mixta cu regim de inaltime P+2**
- ZRM4 - Zona mixta cu regim de inaltime P+6**
- ZRM5 - Zona mixta cu regim de inaltime P+8**

ZRL - ZONA DE LOCUIT

- ZRL1 - Zona - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P+1**
- ZRL2 - Zona - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2**
- ZRL3 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+3-4**
- ZRL4 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+7**
- ZRL5 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG**
- ZRL6 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG**
- ZRL7 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10**

ZRI - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

- ZRI1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2**
- ZRI2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4**

ZRS - ZONA SERVICII SI COMERT

PARTEA IV **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

Articolul 9 - Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor si subzonelor functionale:



ZRM - ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

- ZRM1 – Zona mixta cu regim de inaltime Parter
- ZRM2 – Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- ZRM3 – Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- ZRM4 – Zona mixta cu regim de inaltime P+6
- ZRM5 – Zona mixta cu regim de inaltime P+8

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRM1

- functiuni comerciale si servicii compatibile cu zona de locuit adiacenta: comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, cabinete medicale, cabinete si birouri individuale pentru exercitarea de profesii libere, saloane de intretinere corporala, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar, etc.

ZRM2

- servicii - sedii, birouri, servicii comerciale, servicii de turism si dotari aferente - cazare, alimentatie publica, servicii hoteliere, agentii etc

ZRM3

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

ZRM4

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

ZRM5

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

- in toate subzonele ZRM1-ZRM5, sunt admise:

- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- in subzona ZRM3 sunt admise servicii de turism si dotari aferente - cazare, alimentatie publica, servicii hoteliere, agentii etc numai pe loturile cu front la bulevardul Mamaia

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in toate subzonele ZRM1-ZRM5, sunt admise:

- extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
- construirea de cladiri noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

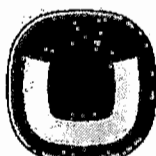
- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- in toate subzonele ZRM1-ZRM5, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- autorizarea executarii de noi dezmembrari de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.
 - a) front la strada de minimum **8m** pentru **cladiri insiruite** si de minimum **12m** pentru **cladiri izolate sau cuplate**,
 - b) suprafata minima a parcelei de **150m²** pentru **cladiri insiruite** si, respectiv, de minimum **200m²** pentru **cladiri amplasate izolat sau cuplate**.
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform – **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- cladirile se vor amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia fiecarei zone si de geometria fiecarei parcele, precum si de necesitatea asigurarii zonelor de protectie fata de retele edilitare existente

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat, cuplat sau insiruit
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil



- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
ZRM1	P, H max=5m
ZRM2	P+2, H max = 12m
ZRM3	P+2, Hmax = 12m
ZRM4	P+6, Hmax = 24,5m
ZRM5	P+8, Hmax = 30,5m



- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in zonele ZRM2-ZRM4, este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor de locuinte colective si birouri, precum si al serviciilor comerciale si turistice, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii si un soclu opac de maxim 50cm.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
ZRM1	50%
ZRM2	60%
ZRM3	50%
ZRM4	60%
ZRM5	85%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
ZRM1	0,5
ZRM2	1,8
ZRM3	1,5
ZRM4	4
ZRM5	2,5/ZRM5

CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU 4
CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT PLUS 20%



ZRL - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

- ZRL1 - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime 0 P+1**
- ZRL2 - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2**
- ZRL3 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+3-4**
- ZRL4-A - Locuinte colective cu regim de inaltime P+7**
- ZRL4-B - Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG**
- ZRL5 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG**
- ZRL6 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10**

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRL1

- locuinte individuale

ZRL2

- locuinte individuale si semicolective

ZRL3

- locuinte individuale si colective

ZRL4-A

- locuinte colective

ZRL4-B - conform PUG Constanta - ZRL4

- locuinte colective

ZRL5 - conform PUG Constanta - ZRL5

- locuinte colective

ZRL6

- locuinte colective

- in toate subzonele L1-L7, sunt admise:

- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- constructii si amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in toate subzonele ZRL1-ZRL6, sunt admise:

- extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
- constructia de locuinte si functiuni complementare noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament



- in toate subzonele ZRL3-ZRL6, sunt admise:

- functiuni complementare locuirii/servicii aferente zonelor de locuit: comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, cabinete medicale, cabinete si birouri individuale pentru exercitarea de profesii libere, saloane de intretinere corporala, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar, etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare,
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi
- in zona ZRL3 - se reconfigureaza parcelarul existent pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la loturile existente, prin schimb de terenuri intre proprietarii privati si Mun. Constanta, numai cu acordul ambelor parti
- in toate subzonele ZRL1-ZRL6, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- autorizarea executarii de noi dezmembrari de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.
 - a) front la strada de minimum 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri izolate sau cuplate,
 - b) suprafata minima a parcelei de 150m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform - **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea



privata si domeniul public.

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de **3m-5m conform planului de Reglementari urbanistice**
- in cazurile in care pe **planul de Reglementari urbanistice/Regulament** nu este precizata retragerea de la aliniament, cladirile se vor putea amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia zonei si de geometria fiecarei parcele, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii
- se vor respecta suprafetele maxim edificabile marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele ZRL1, ZRL2, ZRL3 si ZRL6

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat, cuplat sau insiruit
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.
- se vor respecta suprafetele maxim edificabile marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele ZRL1, ZRL2, ZRL3 si ZRL6
- se vor respecta distantele dintre zonele maxim edificabile pentru regimul maxim de inaltime admis, marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele ZRL1, ZRL2 si ZRL3.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

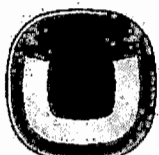
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si **a Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
ZRL1	P+1, H max=7,5m
ZRL2	P+2, H max = 12m
ZRL3	P+3-4, Hmax = 17m
ZRL4-A	P+4 - P+7, H max = 28m
ZRL4-B	P+4-conform PUG
ZRL5	P+8-10-conform PUG
ZRL6	P+10, H max = 37m

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in zonele ZRL4-A si ZRL6, este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- 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.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare
- fiecare parcela 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.



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor de locuinte colective nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o **parte transparenta** care permite vizibilitatea in ambele directii si **un soclu opac de maxim 50cm.**
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
ZRL1	40%
ZRL2	50%
ZRL3	50%
ZRL4-A	60%
ZRL4-B	30%/ZRL4-B
ZRL5	25%/ZRL5
ZRL6	70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
ZRL1	0,8
ZRL2	1,5
ZRL3	1,8
ZRL4-A	1,8/ZRL4-A
ZRL4-B	1,5/ZRL4-B
ZRL5	2,5/ZRL5
ZRL6	4/ZRL6

CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU 4
CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT PLUS 20%



ZRI - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

ZRI1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2

ZRI2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

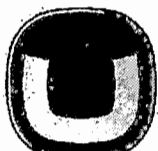
- birouri, sedii care pot fi acompaniate si de alte functiuni de interes general
- institutii (sedii, servicii de interes general, firme, banci, birouri etc)
- servicii si echipamente publice (educatie, cercetare, sanatate si asistenta sociala, cultura, comert si servicii comerciale, inclusiv cazare legata de echipamentele de educatie)
- locuinte de serviciu
- in ambele zone, sunt admise:
 - constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in ambele zone sunt admise:
 - extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
 - construlrea de cladiri noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament
- sunt admise locuinte colective in imediata vecinatate a Campusului Universitar

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- in ambele zone, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform – **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- cladirile se vor amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia fiecarei zone si de geometria fiecarei parcele, precum si de necesitatile aferente fiecarui echipament public/institutie publica

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat sau cuplat
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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



- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si a **Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, 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.
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
ZRI1	P+2, H max=12m
ZRI2	P+4, H max = 18m

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- 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.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.



- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul echipamentelor publice, institutiilor publice si functiunilor publice reprezentative, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o **parte transparenta** care permite vizibilitatea in ambele directii si **un soclu opac de maxim 50cm.**
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
ZRI1	60%
ZRI2	60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
ZRI1	1,8
ZRI2	3

CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU 4
CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT PLUS
20%



ZRS - ZONA COMERT SI SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde amplasamentul statiei de alimentare carburanti existenta pe Bulevardul Mamaia.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- statie alimentare carburanti cu dotari si amenajari aferente, inclusiv servicii comerciale si de alimentatie publica
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- se mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- se mentine alinimentul existent

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite



- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119/2014..)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si a **Regulamentului General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
ZRS	Parter, H max=4,5m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeolnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

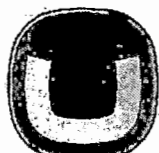
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
ZRS	50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

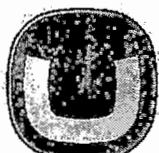
Subzona	CUT maxim
ZRS	0,5

CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU 4
CUT PROPUȘ PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT PLUS 20%



PARTEA V ANEXA 1 NECESARUL DE PARCAJE

FUNCTIUNE		Conform HGR 525/1996
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE		
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE		1LP/10-40 angajati +spor 30%
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, partid, birouri)		1LP/10-30 angajati+spor 20%
FINANTE-BANCI		1LP/20 salariat+spor 50%
COMERT	1lp/200mp SD pentru unitati<400mp	
	1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp	
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp	
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp	
	1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp	
RESTAURANTE		1PL/5-10 locuri la masa
CULTE		minim 5 LP
CULTURA		
MUZEE, EXPOZITII		1LP/50mp spatiu expunere
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)		1LP/10-20 locuri in sala
INVATAMANT		3-4 LP/12 cadre didactice
INVATAMANT UNIVERSITAR		spor 1-3LP autocare
SANATATE		
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR		1LP/4 angajati+spor 10%
ALTE UNITATI		1LP/10 angajati
TURISM		1-4 LP/10 locuri de cazare
LOCUINTE		
INDIVIDUALE		1LP/1-5 locuinte
SEMICOLECTIVE		1LP/1-3 locuinte
COLECTIVE		1LP/2-10 locuinte
FUNCTIUNE		Conform NORMATIV P 132/93
LOCUINTE		
INDIVIDUALE		1LP/locuinta
SEMICOLECTIVE		1LP/locuinta
COLECTIVE		1LP/locuinta
INSTITUTII		
CENTRALE		1LP/10 salariat
ADMINISTRATIVE		1LP/20 salariat
MAGAZINE		
<5000m		1LP/30 cumparatori/ora



>5000m	1LP/20 cumparatori/ora
HOTELURI	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	
LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti
SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi
MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi
FUNCTIUNE	Conform HCLM 43/2008
LOCUINTE INDIVIDUALE	min. 1 LP
LOCUINTE COLECTVE	1 LP/unitate locativa cu s.u.<100mp
	2 LP/unitate locativa cu s.u.100-150mp
	3 LP/unitate locativa cu s.u.150-200mp
BIROURI	1 LP/30mp s.u.
COMERT	1 LP/50mp s.u.
ALIMENTATIE PUBLICA	1 LP/30mp s.u.

ANEXA 2 NECESARUL DE SPATII VERZI

FUNCTIUNE	Conform HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	5mp/unitate locativa



ANEXA 3 ACCESE

Construcții administrative

- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții de cultură

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

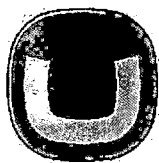
- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

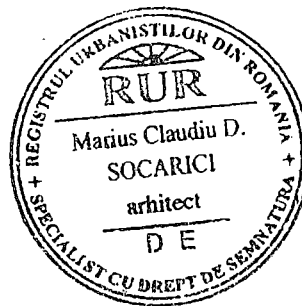
U S O N I A

J13/4352/12.12.2008 COD. FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.F.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

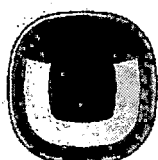
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C.USONIA S.R.L





VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE: PLAJA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE EPURARE (VEST), STR.UNIRII (SUD), STR. PESCARILOR SI STRADA PROIECTATA (EST), MUN. CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	S.C. MARCO CHIM S.R.L., S.C. NITALEXIL S.R.L.
DATA ELABORARII	OCTOMBRIE 2014

1.2 OBIECTUL PUZ

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in studierea, detalierea/modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in limitele zonei studiate, delimitata de strazile:

- La nord: plaja – limita A.B.A.D.L.
- La sud: Strada Unirii
- La est: Strada Pescarilor si strada proiectata
- La vest: Statiunea Mamaia, Lacul Tabacarie si Statia de epurare Constanta Nord

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Amplasamentul care a generat studiul Planului Urbanistic Zonal, se afla pe bulevardul Mamaia – zona Pescarie, conform planurilor anexate.

Amplasamentul, inregistrat cu numarul cadastral 239480, are o suprafata totala de 355mp, conform actului de alipire nr.1990/12.12.2013.

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.158923/17.12.2013, anexa la Certificatul de urbanism nr.3708/17.12.204**, emis de Comisia Municipala de amenajare a teritoriului si urbanism.

PREZENTUL PUZ SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE



INITIATORUL PUZ: S.C. MARCHO CHIM S.R.L. SI S.C. NITALEXIL S.R.L. **NU SOLICITA**
INTRAREA IN LEGALITATE PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ: TEREN
SITUAT PE BD. MAMAIA, NR.306A-306B, ZONA PESCARIE, MUN. CONSTANTA

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
- Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- **A.C. nr.1691/29.12.1993** – Construire grup **Sali de invatamant, cazare S+P+M+4E+5-8Ep+9Ep tehnic**, POT=46,85%, CUT=4, strada Studentilor, cladire inceputa si neterminata
- **HCLM nr. 212/04.11.1997** – hotarare privind aprobarea PUD – **Garaje particulare aferente bloc FZ23**, POT=99%, CUT=0,99.
- **HCLM nr. 466/21.11.2003** - hotarare privind aprobarea PUD – **Construire locuinte insiruite P+1E**, strada Pescarilor, nr.63, langa bl. FZ24, POT=70,58%, CUT=1,41.
- **HCLM nr.415/21.11.2003** – hotarare privind aprobarea **PUZ TABACARIE**
- **HCLM nr. 522/23.12.2004** – hotarare privind aprobarea **PUD – Construire imobil P+4E-policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, POT=35%, CUT=1,74.
- **HCLM nr.29225.05.2005** – hotarare privind aprobare **PUZ Zona de coasta a Marii Negre etapa I** – cresterea atractivitatii turistice a falezei Tomis-Mamaia, **Etapa II** – in curs de elaborare. **HCLM nr.112/16.07.2010** privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investitii " Riviera Tomis – intre statiunea Mamaia si Portul Tomis Constanta", in etapa Studiu de fezabilitate.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** – hotarare privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM nr.33/2005 privind aprobarea **PUD ansamblu rezidential 5 imobile locuinte**, RH=D+P+13E, POT = 21%, CUT=3,42.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM 33/2005 – **Ansamblu rezidential Spectrum**.
- **HCLM nr.627/14.12.2007** – hotarare privind aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, POT=85%, CUT=4,9.
- **HCLM nr.276/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea **PUZ – remodelare urbana zona Faleza Nord** pentru amplasamentul delimitata de strada Unirii, bl.FZ26, bl. FZ 28, bl. FZ 26, bl. U6, strada Pescarilor
- **HCLM nr.364/29.06.2009** – hotarare privind aprobarea **PUZ – ansamblu rezidential locuinte si dotari, zona Pescarie**, POT =60%, CUT=4,20, RH=P+22, 1500 locuri de parcare
- **HCLM nr.45/10.02.2011** privind modificarea HCLM nr.447/30.07.1999 privind aprobare **PUD proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana a mun. Constanta**, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat, Faleza Nord, POT=17%, CUT=2,2.
- **A.C. nr.1342/12.08.2013** – **amenajare parcare** intre blocurile bl. FZ 26 si bl. FZ.27.

2. ALTE SURSE:

- **RAPORTUL DE MEDIU**, aflat la baza obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Constanta
- Planul topografic al zonei
- Observatii efectuate in teren



CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona propusa pentru studiu, se afla in partea de nord a Mun. Constanta, la limita de sud a Statiunii Mamaia, intre strada Pescarilor si strada proiectata – la est, statia de epurare Constanta Nord – la vest si strada Unirii – la sud.

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **14,80ha**.

Amplasamentul care a generat studiul PUZ, este situat pe b-dul Mamaia, nr.306A-306B, avand o suprafata de 355mp si urmatoarele vecinatati, conform act de alipire nr.3708/17.12.2013:

- La nord – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La sud – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La est – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La vest – IE 238653 – B-dul Mamaia

2.2 INCADRAREA IN PUG MUN. CONSTANTA

Limita zonei studiate include urmatoarele zone de reglementare, conform PUG Mun. Constanta:

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

- UTILIZARI ADMISE - echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- POT=85%

- CUT=3, depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC
 CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari:

a. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;

b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;

c. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

ZRA 3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

- UTILIZARI ADMISE unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comuna, care necesita suprafete mari de teren.

- POT=85%

- CUT=10mc/mp /teren

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- POT=30%

- CUT_{maxim} pentru $H = P+2 = 0.9$

- CUT_{maxim} pentru $H = P+3 = 1.2$



ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- UTILIZARI ADMISE - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

- POT_{maxim} = 30%

- CUT_{maxim} = 1.5

ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

- UTILIZARI ADMISE - lacasuri de cult; servicii pentru culte; activitati sociale ale asociatiilor religioase; activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

- POT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

- CUT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi - fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

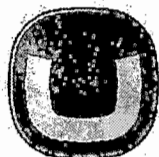
Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.



În ciuda activității economice intense care se desfășoară în zona, poluarea apelor de pe raza teritorială a municipiului Constanța se încadrează în limite normale. Principala sursă de poluare o reprezintă activitatea portuară, la care se adaugă celelalte activități economice, precum și cele casnice ale populației.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferenței dintre climatul maritim și cel de stepă, clima din zona însumează un ansamblu de facilități suport major pentru o climă relativ blândă.

Clima orașului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezintă o stabilitate termică a atmosferei. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25° C. Anotimpul cald înregistrează 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C și 20-30 zile tropicale cu temperatura minimă absolută înregistrată 25°C.

Temperaturile medii multianuale înregistrează cele mai mari valori din întreaga țară, situându-se la 11,2°C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30°C sunt atinse în iulie, august și septembrie; în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12 -13°C. Primăvara, datorită

prezenței mării, temperaturile sunt mai coborâte cu 1 – 3°C decât în interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleași motive, sunt mai ridicate cu câteva grade.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca 4.000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICĂ

Presiunea atmosferică este relativ ridicată oscilând între 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITAȚIILE ATMOSFERICE

Precipitațiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanța aflându-se în arealul cu probabilitatea cea mai redusă a precipitațiilor din toată Dobrogea. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maximă în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarnă.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

În ceea ce privește vânturile, în această zonă frecvența medie (%) cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9 %) și Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) și Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor



predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si productie de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compositia floristica decat putine specii arenicole si halofile

caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

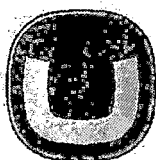
Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebadă de vara), *Ardea cinerea* (starc cenușiu), *A. purpurea* (starc roșu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.4 CIRCULATIA

Principala cale de comunicatie rutiera care traverseaza zona studiata este bulevardul Mamaia, care realizeaza legatura intre centrul Mun. Constanta si Statiunea Mamaia. Acesta face parte din trama majora a Mun. Constanta, incadrandu-se in categoriile de strazi I-magistrale, conform Normei tehnice 27/01/1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.



In partea de sud, zona studiata este delimitata, de strada Unirii– strada de categoria III-colectoare.

In partea de est, zona studiata este delimitata, de strada Pescarilor nefinalizata– strada de categoria III – colectoare.

In interiorul zonei studiate, circulatia auto se realizeaza pe strazi de categoria IV- de folosinta locala si pe strada Aleea Studentilor care asigura accesul la Campusul Universitatii Ovidius.

Parcajele la sol existente sunt distribuite astfel:

- Parcare amenajata – 44 locuri, intre blocurile FZ 24 SI FZ29
- 2 parcaje amenajate – total 17 locuri, in zona blocului FZ 29
- Parcare amenajata – 54 locuri, in zona blocului FZ 26
- Parcare – 10 locuri, in zona blocului FZ 23
- Parcare – 14 locuri, in zona a sud a limitei zonei studiate
- Parcare – 9 locuri, pe strada Unirii, in zona blocului FZ 26
- Parcare – 15 locuri, in zona cladirii Ceronav
- Parcare – total 45 locuri, in zona institutiilor publice existente
- Parcare in curs de amenajare – b-dul Mamaia cu:
 - 27 locuri in zona Pescarie
 - 296 locuri in zona Statie de epurare-Lac Techirghiol
 - 18 locuri adiacent bulevardului Mamaia
 - 10 locuri de parcare pe scuarul bulevardului Mamaia
- Parcare - 74 locuri, in incinta Campus Universitar

In total, in limitele zonei studiate, exista sau se afla in curs de amenajare aproximativ 633 locuri de parcare amenajate, fara a lua in calcul parcaje private existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In limita zonei studiate se afla urmatoarele functiuni:

LOCUIRE

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2
- 7 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- 4 bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+8

INSTITUTII PUBLICE

- Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2
- Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1
- Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina “Grogore Antipa” – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M

INVATAMANT, CERCETARE, FORMARE PROFESIONALA

- Cladirea Ceronav – D+P+3
- Campusul Universitatii “ Oidius” – P+5-6-7
- Institutul de medicina veterinara Parter
- Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3
- INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- IRCM Constanta - Parter

SERVICII SI COMERT

- Statia de distributie carburanti OMV
- Cladirea Birouri – P+5, conform A.C.nr.99/23.01.2014 – in executie

COMERT

- Piata de peste

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

PARCAJE LA SOL amenajate sau in curs de amenajare

SPATII PLANTATE PUBLICE

TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII



2 AMPLASAMENTE CU CLADIRI NEFINALIZATE ZONE LIBERE, neutilizate d.p.d.v. urbanistic

Pe amplasamentul care a generat studiul PUZ, cu o suprafata de 355mp, se afla in prezent o cladire in curs de executie, conform A.C. nr.99/23.01.2014 – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9.

BILANTURI TERITORIAL– SITUATIA EXISTENTA

FUNCTIUNE	SUPRAFATA /MP	PROCENT/%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215,00	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765,00	1,19
INSTITUTII PUBLICE	20503,30	13,85
INVATAMANT, CERCETARE, FORMARE PROFESIONALA	27764,91	18,76
COMERT / SERVICII	2352,15	1,58
COMERT / BIROURI	355,00	0,23
COMERT	1000,00	0,67
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE (LOCUINTE)	2179,55	1,47
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13
PARCAJE	7315,00	4,94
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93
TOTAL	148000,00	100

2.6 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

-conform aviz RAJA,– in limita zonei studiate exista conducte magistrale de apa, conducte de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, conducte de refulare ape uzate, conduse de epurare apa epurata, conducta de pompare namol activ, bransamente de apa, racorduri de canalizare.

Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie a sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de alimentare cu apa si canalizare si respectarii prevederilor legale referitoare la zonele de protectie sanitara cu regim sever, conform HG.930/2005.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- terenul de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor magistrale de apa,
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa,
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale
- culoarele de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Alimentarea cu apa a locuintelor existente in perimetrul cuprins intre strada Unirii, strada Pescarilor si lacul Tabacarie se realizeaza din conducta principala de alimentare cu apa Dn 350mm



fonta existenta in spatiul verde din mijlocului bulevardului Mamaia si conductele existente pe strazile din interiorul amplasamentului avand Dn 150-100mm.

In momentul de fata din sistemul existent de alimentare cu apa se asigura alimentarea cu apa a consumatorilor actuali.

Scurgerea apelor menajere de la locuintele existente in aceasta zona se realizeaza printr-un sistem centralizat format din colectoare menajere existente pe strazi, cu diametrul de 250 – 1000mm. In continuare apele menajere sunt descarcate in Statia de Epurare Constanta Nord.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-conform aviz ENEL, nr.132195102/18.03.2014 – in limita zonei studiate exista retele de alimentare cu energie electrica LES 20+10+0,4KV.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

-conform aviz RADET, nr.B3024/14.03/2014 – pe amplasamentul B-dul Mamaia nr.306-306B, nu exista retele termice

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

-conform aviz CONGAZ, nr.77B/07.03.2014 – in limita zonei studiate exista conductele de gaze naturale, PE 100 SDR 11Dn 63mm-Dn 315mm, montate la o adancime de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie

TELECOMUNICATII

-conform aviz ROMTELECOM, nr.203/04/07/01/CT/201 – in limita zonei studiate exista pozate cabluri Tc

2.7 PROBLEME DE MEDIU

(Sursa: Raportul de mediu aflat la baza PUZ)

2.7.1 Starea actuala a mediului

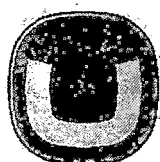
Pentru trasarea unor caracteristici generale privind calitatea factorilor de mediu au fost analizate, acolo unde exista, informatiile continute in documente oficiale care includ date privind monitorizarea factorilor de mediu pentru arealul care face obiectul analizei(*Rapoartele lunare privind starea factorilor de mediu in judetul Constanta 2013*, elaborate de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, *Planul de Management SH Dobrogea-Litoral*). Informatiile preluate din baza de date specificata mai sus au fost completate cu observatiile facute cu ocazia verificarilor facute pe amplasament in vederea realizarii evaluarii de mediu si intocmirea Raportului de mediu pentru proiectul de plan analizat.

2.7.1.1 Componenta de mediu: Sol/subsol

Zona in care se incadreaza perimetrul PUZ , ca de altfel intreg arealul Municipiului Constanta, face parte , din punct de vedere geologic, din unitatea geostructurala reprezentata de Compartimentul Sud-Dobrogean.

Compartimentul Sud-Dobrogean este parte componenta, alaturi de sectoarele Valah si Central-Dobrogean, a Platformei Moesice. A avut in linii mari o evolutie similara cu cea a Sectorului Valah, fiind un compartiment inaltat tectonic al acesteia, fiind delimitat astfel:

- *in nord-est* – Masivul Dobrogei Centrale, de care este separat de falia Capidava -Ovidiu, prelungita spre nord-vest, in Sectorul Valah pe linia Ianca;
- *in vest* – Compartimentul Valah, de care este separat prin falia Dunarii
- *in est* – se continua in zona precontinentala (platforma continentală a Marii Negre). La un moment dat falia Capidava – Ovidiu, care separa la sud-vest Blocul Sud-Dobrogean de Blocul Central-Dobrogean, isi schimba directia de la sud-est spre est si Blocul Sud-Dobrogean vine in contact cu Orogenul Nord-Dobrogean in zona de self.



- in sud – frontiera de stat (se continua cu Platforma prebalcanica, pe teritoriul Bulgariei).

2.7.2 Componenta de mediu: Apa

2.7.2.1 Apele subterane

Conform cutumelor privind gestionarea apelor (subterane si de suprafata) de catre organismele abilitate prin legislatia de rigoare, in spatiul hidrografic Dobrogea-Litoral au fost identificate, delimitate si

descrie un numar de 10 corpuri de ape subterane codificate cu simbolul RODL si numerotate de la 01 la 10 (ex.RODL01) . Codul corpurilor de ape subterane are urmatoarea structura:

RO = codul de tara; DL = spatiul hidrografic Dobrogea - Litoral; 01= numarul corpului de apa din cadrul spatiului hidrografic Dobrogea – Litoral.Corpurile de ape subterane la care se face referire ,sunt redade in tabelul de mai jos.

Tabel. Caracteristicile corpurilor de ape subterane

Cod/ nume	Suprafata [kmp]	Caracterizare Geologica-hidrogeologica			Utilizarea apei	Poluatori	Grad de protectie globala	Risc		Transfrontalier/ tara
		Tip	Sub presiune	Strate Acoperitoare				Calitate	Cantitate	
RODL 01 Tulcea	1160	F+K	Nu	0/variabila	PO		PM	B	B	NU
RODL 02 Babadag	771	F+K	Nu	0-10	PO, I		PM,PU	B	B	NU
RODL 03 Harsova-Ghindaresti	192	F+K	Nu	0/variabila	PO		PM,PG	B	B	NU
RODL 04 Cobadin-Mangalia	2178	F+K	Nu	0-20	PO, Z	A,Z	PM,PG	B	B	Da Bulgaria
RODL 05 Dobrogea Centrala	2999	P	Nu	0-0,5	PO, Z	A,Z	PM	B	B	NU
RODL 06 Platforma Valaha	11320	K+F	Da	0/variabila	PO, I,Z	A,Z	PG	B	B	Da Bulgaria
RODL 07 Harsova Braila	1892	P	Nu	1-5	PO, P,Z	A,Z	PU	B	B	NU
RODL 08 Casimcea	92	F=K	Nu	0-10	PO, Z	A,Z	PM,PU	B	B	NU
RODL 09 Dobrogea de Nord	2730	P	Nu	0-0,5	PO, Z	A,Z	PM	B	B	NU
RODL 10 Dobrogea de Sud	4440	P	Nu	0-0,5	PO, Z	A,Z	PM	B	B	NU

Suprafata: [kmp]-

: are la numator suprafata din Romania; pentru corpurile transfrontiere la numitor este suprafata totala a corpului.

Tip predominant:

: P-poros; K-karstic; F-fisural.

Sub presiune:

: Da/Nu/Mixt.

Strate acoperitoare:

: grosimea in metri a pachetului acoperitor.

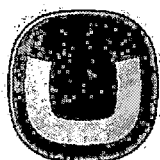
Utilizarea apei:

: PO- alimentari cu apa populatie; IR - irigatii; I - industrie; P - piscicultura; Z - zootehnie.

Poluatori:

: I-industriali; A-agricoli; M-menajeri; Z- zootehnici

Gradul de protectie globala: : PVG - foarte buna; PG - buna; PM -



medie;PU - nesatisfacatoare; PVU –
puternic nesatisfacatoare
Stare calitativa si cantitativa: Buna (B)/Slaba(S) B ** local stare
calitativa..slaba
Transfrontier: : Da/Nu.

Perimetrul PUZ studiat ,ca de altfel intreg Municipiul Constanta se afla ,din punct de vedere hirogeologic , in stransa corelatie cu corpul de apa subterana RODL10 -Dobrogea de Sud si RODL04-Cobadin- Mangalia.

Intr-un teren cu roci permeabile, situate peste un strat impermeabil, apele subterane se dispun pana la o anumita inaltime, variabila, numita *nivel freatic* sau *nivel piezometric*.

a) Zona de aeratie reprezinta partea situata deasupra *nivelului piezometric*, cu grosime variabila, in functie de oscilatiile acestuia.Cuprinde trei subzone:

1) **subzona de evapotranspiratie** (de la suprafata), in care procesele de evaporatie si evapotranspiratie sunt deosebit de active (aici sunt

majoritatea radacinilor plantelor). Grosimea acestei subzone este de 1 – 3 m. Aici fenomenele de seceta se pun cel mai bine in evidenta. Cand umiditatea scade la limita minima se atinge *coeficientul de ofilire* sub care apa (cata mai exista) nu poate fi absorbita de radacinile plantelor. In aceasta subzona au loc numeroase procese chimice de oxidare si reducere, de salinizare etc. De aceea culoarea ei este mai inchisa decat a rocilor de dedesubt.

2) **subzona de retentie**, situata sub cea dintai, are grosimi de 0.5 – 2 m (uneori pana la 20 m). Are porii umpluti partial cu apa, aer si vapori de apa. Volumul de apa este egal cu capacitatea de retentie. Apa din aceasta subzona este *suspendata* (higroscopica, apa capilara si capilara izolata) si nu are legaturi hidraulice cu zona capilara.

3) **subzona capilara** contine apa higroscopica, apa peliculara si apa capilara continua, datorita fenomenelor capilare. Grosimea acestei subzone variaza invers proportional cu granulometria (30 – 40 cm in nisipuri, 200 -300 cm in argile). Inaltimea subzonei capilare variaza odata cu nivelul piezometric. La partea superioara *apa capilara continua* trece in *apa capilara izolata*, in toate celelalte subzone.

b) Zona de saturatie. Este situata sub nivelul piezometric, deci toti porii sunt saturati cu apa. Aceasta zona continua se numeste *strat acvifer* si de aici se fac alimentariile cu apa.

Adancimea limita, inferioara a apelor subterane se considera a fi intre 9 si 12 km. Porozitatea se reduce foarte mult prin presiune litostatica, iar temperaturile cresc conform treptei geotermice. Aici, la limita inferioara, temperatura atinge punctul critic al apei si indiferent de presiune apa se evapora.

In zona de saturatie se produc fenomene de *cimentare* (datorita sarurilor de Ca, Mg si SiO₂ care se depun in pori) si de *inlocuire* (metasomatism) a unor substante labile cu altele mai stabile (silicifieri, piritizari). Culoarea zonei este verde – albastrie datorita reducerii oxizilor, prezentei sulfurilor si silicailor de fier ramasi neoxidati.

Corpul RODL 10 Dobrogea de Sud este de tip poros-permeabil sau fisural, fiind localizat in aluviuni actuale si subactuale (atribuite Holocenului), in depozite loessoide (Pleistocen superior-Holocen), in loess (Pleistocen mediu-Pleistocen superior), precum si la limita dintre loessuri/loessoide/argile rosii (acestea din urma fiind atribuite Pleistocenului inferior) si partea terminala a depozitelor sarmatiene (Formatiunea de Cotu Vaii), badenian-superioare (Formatiunea de Seimeni) sau cretacice-inferioare.

Datorita constitutiei litologice, caracteristicilor geomorfologice si conditiilor structural-tectonice, corpul prezinta mari variatii de ordin cantitativ si calitativ, atat pe orizontala cat si pe verticala. Depozitele pleistocen-inferioare sunt reprezentate, pe alocuri, prin argile rosii. Genetic, aceste argile constituie un depozit rezidual eluvial, considerat ca fiind un grup de paleosoluri care s-a format subaerian, in anumite conditii climatice (cald si umed), in urma proceselor de alterare a depozitelor precuaternare.

Depozitele pleistocen mediu-pleistocen superioare sunt reprezentate prin loessuri (predominant silturi argiloase), care prezinta grosimi variabile in functie de paleorelieful preexistent si de procesele de remaniere care au afectat materialul eolian primar. Loessurile sunt galbui, nestratificate, omogene, poroase si contin nivele de paleosol.



Depozitele pleistocen superior-holocene sunt reprezentate prin loessoide (predominant silturi argiloase si argile siltice). In urma proceselor de remaniere, loessul eolian primar, depus in general in conditii de climat rece si uscat, a generat depozite loessoide deluviale si coluvial-aluviale, care prezinta unele modificari ale caracterelor sedimentologice (urme de stratificatie si fragmente mai grosiere in masa materialului constituint). Depozitele holocene sunt reprezentate prin aluviuni actuale si subactuale (silturi argiloase, silturi, silturi argilos-nisipoase, silturi nisipoase, nisipuri si pietrisuri).

In zona Silistea, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala, executat in anul 1975, a captat intervalul 8,5-13,1 m, reprezentat prin nisip argilos cu elemente de pietris si bolovanis. Forajul a fost executat la adancimea de 15,1 m, avand debitul de 0,5-0,39 l/s (la o denivelare de 3,05-2,3 m), adancimea nivelului piezometric de 5,45 m, raza de influenta de 24-16 m, iar conductivitatea hidraulica de 2-1,75 m/zi. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 prezinta depasiri peste concentratiile maxim admise de Legea privind calitatea apei potabile nr. 458/2002, modificata si completata cu Legea nr. 311/2004, in cazul manganului, clorurilor si sulfatilor.

In zona Tortoman, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala a fost executat in anul 1975, la adancimea de 14,5 m si a captat intervalul 9,6-12,2 m. La executie, debitul a fost de 1-0,52 l/s (la o denivelare de 0,86-0,45 m), adancimea nivelului piezometric de 4,84 m, raza de influenta de 37,2-16,3 m, iar conductivitatea hidraulica de 36,1-30,7 m/zi.

Stratul acvifer este constituit din pietris cu elemente de bolovanis (reprezentat prin fragmente de cuarite, calcare albe si rosii, sisturi verzi). Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 a prezentat o slaba depasire peste concentratia maxim admisa in cazul substantelor organice.

In zona Oltina, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala a fost executat la adancimea de 31,5 m si a captat intervalul 27,8-29,5 m. La executie, debitul a fost de 0,34-0,6 l/s (la o denivelare de 19,5-22,1 m), adancimea nivelului piezometric de 5,15 m, raza de influenta de 13-13,4 m, iar conductivitatea hidraulica de 8,03-12,5 m/zi. Stratul acvifer este constituit din nisip cu pietris. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 a prezentat depasiri peste concentratia maxim admisa in cazul fierului.

In zona Baraganu, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala, executat in anul 1975, a captat intervalul 7,9-19,3 m, reprezentat prin silt cu concretuni calcaroase. Forajul a fost executat la adancimea de 20,3 m, avand debitul de 0,9-0,5 l/s (la o denivelare de 3,3-1,2 m), adancimea nivelului piezometric de 7,72 m, raza de influenta de 32-11 m, iar conductivitatea hidraulica de 2,2-2,1 m/zi. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 nu prezinta depasiri peste concentratiile maxim admise.

Mentionam ca in zona Techirghiol au fost executate trei foraje hidrogeologice, respectiv 5130, 5131 si 5132, de catre S.C. FORADEX S.A. Bucuresti, in anul 1976. Astfel, in cazul forajului 5130, executat la adancimea de 35,1 m, a fost captat intervalul 23-33 m, debitul avand valoarea de 6,1 l/s, la o denivelare de 6 m, adancimea nivelului piezometric de 1,25 m, conductivitatea hidraulica de 9,8 m/zi, iar raza de influenta de 189 m. In forajul 5131, executat la adancimea de 50,5 m, a fost captat intervalul 10-16 m, debitul fiind de 8,3 l/s, la o denivelare de 3,45 m, adancimea nivelului piezometric de 1,06 m, conductivitatea hidraulica de 6,8 m/zi, iar raza de influenta de 172 m. 228

In forajul 5132, executat la adancimea de 40 m, a fost captat intervalul 10-35 m, debitul fiind de 4,16 l/s, la o denivelare de 3,65 m, adancimea nivelului piezometric de 2,05 m, conductivitatea hidraulica de 4,65 m/zi, iar raza de influenta de 182 m. Infiltratia eficace este cuprinsa intre 3,15-15,75 mm/an, gradul de protectie fiind mediu sau nesatisfactor.

Fara a mai dezvolta teoria privind formarea rezervelor de ape subterane, subliniem faptul ca in subsolul spatiului constantean, la adancimile de 150 m si aproximativ 350 m se gasesc doua acvifere puternice (adevarate fluvii subterane), alimentate din arealul bulgaresc, si care constituie sursa de apa importanta, de calitate apreciabila, pentru Municipiul Constanta. Acviferele in cauza sunt interceptate prin foraje de mare adancime, aflate in administrarea RAJA Constanta, si care sunt grupate sub denumirea de "Cismeale".

Potentialii factorii poluatori care ar putea afecta calitatea apei subterane se pot grupa in urmatoarele categorii:

- produse petroliere, rezultate din procesele industriale;
- produse chimice (ingrasaminte, pesticide) utilizate in agricultura, ce



- provoaca o poluare difuza, greu de depistat si prevenit;
- deseuri menajere si cele rezultate din zootehnie;
 - metale grele, substante radioactive;
 - necorelarea cresterii capacitatilor de productie si a dezvoltarii urbane cu modernizarea lucrarilor de canalizare si realizarea statiilor de epurare;
 - exploatarea necorespunzatoare a statiilor de epurare existente, lipsa unui sistem organizat de colectare, depozitare si gestionare a deseurilor, a namolurilor de epurare si a gunoiului de grajd.

2.7.2.2 Apele de suprafata

Pe amplasamentul PUZ nu se gasesc ape de suprafata,insa,in vecinatate se gasesc urmatoarele ape de suprafata ;

- Lacul Tabacarie- la Vest,la o distanta de cca.200m
- Marea Neagra - la Est la o distanta de cca. 100 m(Sit Natura 2000 ROSPA 0076)

Lacul Tabacariei (ce formeaza un complex lacustru desemnat ca sit Natura 2000 –ROSPA 0057 – Lacul Siutghiol) este de origine lagunara, format prin separarea de domeniul marin printr-un cordon litoral (perisip) comun,cu o lungime de cca.16km.Lacul Tabacarie are o suprafata de cca.100 ha.

Situl ROSPA 0076-Marea Neagra

Particularitatile fizico-chimice si biologice ale Marii Negre confera acestui sit un statut special marcat si de prezenta habitatelor din clasa "**Zone marine,insule maritime**",cod N01;suprafata relativa =98%;CLC=523, si clasa "**Estuare,lagune**" cod N02;suprafata relativa=2%;CLC=522,521. Marea Neagra este o mare semiinchisa, legandu-se de Marea Mediterana prin stramtoarea Bosfor, Marea Marmara, Stramtoarea Dardanele si Marea Egee.

Suprafata Marii Negre este de 466.200 km² iar suprafata bazinului hidrografic aferent Marii Negre este de 1.874.904 km² din care 0,817 mil. Km² apartin Dunarii.

Adancimea medie este de 1.197 m. In adancime, bazinul Marii Negre este alcatuit din platforma continentala care coboara pana la 180-200m si care reprezinta 30% din suprafata marii. In dreptul tarmului romanesc aceasta platforma are aspectul unei trepte late de 100-200 km. Un alt sector, povarnisul continental, are adancimea intre 180 –200 m si 1000 – 1500 m (10 % din suprafata marii), iar in interiorul bazinului marin este zona adanca, abisala inconjurata de izobata de 1000-1500 m ,atingand adancimile cele mai mari (in jur de 2200 m). Marea Neagra are tarmurile putin crestate, cu golfuri larg deschise, cu putine peninsule si insule.Prin mijlocul bazinului Marii Negre trece paralela de 43° latitudine Nordica, asezand Marea Neagra in centrul zonei climatice temperate ceea ce face ca sezoanele sa fie bine marcate in concordanta cu succesiunea solstitiilor si echinocțiilor, si sa beneficieze de radiatia solara care variaza intre 130.000 si 150.00 cal./km², suficienta pentru asigurarea energiei necesare dezvoltarii tuturor proceselor fizice, chimice si biologice. Prezinta pe cea mai mare parte a suprafetei caracter semiarid, evaporatie de 300-400 km³/an si o cantitate de precipitatii de numai 225-300 mm/an.

Temperatura medie anuală a apelor marine in zona litoralului romanesc este de 12,7° C depasind temperatura medie a aerului numai cu 1° C. La Constanta, vara se intalnesc cele mai ridicate temperaturi ale apei, de 22,4 ° C iar cele mai reci sunt in februarie (2,9 ° C).

Salinitatea oscileaza intre 17% pe litoralul romanesc si 18% in larg, iar in adancimi atinge 22%. Astfel apele Marii Negre au salinitate mult mai redusa decat ale oceanului planetar precum si o stratificare particulara a apelor sale in doua paturi de apa suprapuse, cu salinitate si densitate net diferite. Aceasta stratificare se explica prin schimbul de ape ce are loc prin stramtoarea Bosfor si prin patrunderea unui contracurent adanc de ape sarate dinspre Marea Marmara spre Marea Neagra. Diferenta de densitate impiedica formarea curenților verticali spre suprafata si de aceea masele de apa sub 200m adancime nu au posibilitatea de a se oxigena ca in patura superficiala, cu valuri si curenți, care o fac favorabila vietii. De aceea sub 200- 220m , apele Marii Negre, lipsite de oxigen, sunt lipsite si de viata, cu exceptia bacteriilor sulfuroase anaerobe, producatoare de hidrogen sulfurat.

La suprafata Marii Negre curenții sunt ocazionali, determinati de vantul de nord-est,dirijati in doua inele pe langa linia de tarm. Exista si doi curenți de directie inversa in zona stramtorii Bosfor, care



transporta la adancime apele sarate dinspre Marea Mediterana, iar la suprafata apele marii Negre. Alte miscari ale apei sunt valurile produse in mare parte de vanturi iar marea, de mica amplitudine, oscileaza pe litoralul romanesc intre 8 si 12 cm.

Flora Marii Negre este reprezentata prin peste 304 specii de alge macrofite, majoritatea alge rosii, carora li se adauga algele brune si verzi. Animalele sunt reprezentate de majoritatea grupelor de nevertebrate, cu un total de 1750 de specii, iar dintre vertebrate sunt prezenti pestii, pasarile si mamiferele marine, cu un total de 164 de specii.

De la Nord la Sud, morfologia tarmului romanesc al Marii Negre cunoaste o serie de variatii in functie de zonele strabatute, astfel:

- zona Gura Portitei - Vadu - tarmul marii are caracteristici de litoral (cote minime fata de suprafata marii, plaje nisipoase in submers, lipsa golfurilor). Aceasta zona are un statut particular si prin faptul ca este adiacenta cu Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.
- Zona Vadu-Petromidia - zona cu caracteristici de faleza, cu plaja (a carei latime este variabila) la baza. Pe alocuri, cum ar fi de exemplu in vecinatatea Petromidiei, se gasesc suprafete cu ochiuri de apa si stufaris constituind microhabitate in imediata vecinatate a domeniului marin.
- Zona Petromidia- Pescarie Constanta - zona cu caracteristici de litoral
- Zona Constanta - Vama Veche - faleza cu plaja la baza

Statutul de arie protejata atribuit sectorului maritim romanesc este pus in antiteza cu functiunea sa de domeniu economic care implica derularea de activitati portuare, transport maritim, pescuit comercial, mari aglomerari urbane si turistice, turism si sporturi nautice, obiective industriale, etc. Factorii antropici prezentati (la care s-ar putea adauga si cei naturali - de ex. eroziunea, furtuni puternice caracteristice sezonului rece, infloriri algale, etc.) ar putea constitui elemente de vulnerabilitate pentru situl in cauza.

Avand in vedere cele aratate mai sus se poate spune ca amplasamentul PUZ ce face obiectul raportului de mediu NU gazduieste habitate din clasele prezentate anterior.

2.7.3. Componenta de mediu: Aerul atmosferic

Climatul zonei, datorita pozitiei geografice, este temperat - continental, cu influente maritime.

Regimul climatic general se caracterizeaza prin veri fierbinti si sarace in precipitatii si prin ierni nu foarte reci, punctate uneori cu viscole puternice, dar si cu dese intervale de incalzire, care dau stratului de zapada un caracter episodic.

Temperatura medie anuala are valoarea de 11,2° C, iar precipitatiile medii anuale sunt de 347,8 mm/ mp.

Circulatia generala a atmosferei este caracterizata, in semestrul cald, prin advectioni lente de aer oceanic din V, care ajunge insa puternic transformat (incalzit si uscat), iar in semestrul rece prin advectiona maselor de aer din NE (cu caracteristici termice de aer arctic continental) si advectiona dinspre SV a aerului cald si umed de origine mediteraneana.

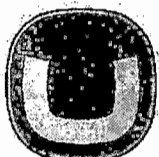
Atmosfera este cel mai larg vector de propagare al poluantilor, efectele acestora putand fi observate atat in mediul natural cat si in cel antropizat.

Calitatea aerului este influentata de :

- dezvoltarea unor activitati industriale cu impact asupra atmosferei;
- sistemele de incalzire a spatiilor de locuit si de lucru;
- traficul rutier intern si de tranzit;
- insuficienta salubritatii stradale;
- depozitarea si transportul deseurilor menajere.

Pe amplasamentul PUZ nu exista obiective care sa contribuie la degradarea calitatii aerului. Indirect, calitatea aerului din zona poate fi afectata ca urmare a miscarii maselor de aer incarcate cu poluanti provenind din surse aflate la mare distanta sau chiar in spatiul transfrontier.

Principalii poluanti care fac obiectul monitorizarii de catre institutiile abilitate sunt : dioxidul de sulf (SO_2); monoxidul si dioxidul de azot (NO_x); amoniacul (NH_3); compusii organici volatili nemetanici (NMVOC); emisiile de metale grele (mercur si cadmiu); emisiile de poluanti organici persistenti (POP).



De subliniat este faptul ca perimetrul studiat nu este generator al poluantilor descrisi. Cel mult poate fi "beneficiar" al poluantilor proveniti din alte zone, transportati de masele de aer aflate in miscare.

2.7.4 Componenta de mediu: Biodiversitatea

In prezent, suprafata perimetrului PUZ studiat, este ocupata de cladiri cu functiuni locale, prestari servicii, spatii de alimentatie publica, invatamant, sanitare, terenuri de sport, gestionare a deseurilor, etc.

De asemenea, in cadrul respectivului perimetru se regasesc atat spatiile verzi cat si terenurile proprietate privata, libere de constructii, inscrise in zonele, specificate in documentatia de urbanism.

Intregul ansamblu prezentat se constituie in habitat antropic specific ce gazduieste specii comune de avifauna, cum ar fi: *Passer domesticus* (vrabia), *Streptopelia decaocto* (gugustiucul), *Larus sp.* (pescarusul), *Turdus merula* (mierla neagra), *Pica pica* (cotofana), *Carduelis carduelis* (sticletele), *Parus major* (pitigoi), *Motacilla alba* (codobatura), *Sturnus vulgaris* (graurul), *Corvus frugilegus* (cioara), *Columba livia* (porumbelul), *Hirunda rustica* (randunica).

Concluzie

In urma celor prezentate, cu referire la starea biodiversitatii in contextul dezvoltarii PUZ ce face obiectul prezentului raport de mediu, se poate observa ca:

- 1- Habitatul antropic (cu organizarea sa specifica) aferent perimetrului PUZ poate oferi conditii prielnice pentru existenta avifaunei comune descrisa mai sus si el este agreat de catre aceasta.
- 2- Perimetrul PUZ nu se dezvolta intr-un areal in care s-ar regasi habitatele speciilor de fauna si avifauna specifice ROSPA 0076. Din descrierea speciilor respective se observa ca in totalitate acestea se reproduc si se dezvolta in medii acvatice, mlastinoase, stuficole, cu vegetatie arboricola specifica zonelor umede, etc., habitate care nu se regasesc in perimetrul PUZ studiat.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Raportului informarii si consultarii publicului, nr. de inregistrare 64339/06.05.2014- Serviciul Urbanism/Directia Urbanism/Primaria Mun. Constanta, pe tot parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu au fost depuse solicitari de la persoane interesate care sa vizeze reglementarile propuse.

2.9 CONCLUZII

In urma analizei situatiei existente, din punct de vedere al organizarii functionale a zonei studiate, atat din punct de vedere al functiunilor existente cat si al zonelor de reglementare existente in PUG, se pot constata urmatoarele neconcordanțe:

1. Functiunile existente nu se incadreaza in functiunile zonelor de reglementare aferente PUG
 - Institutul de medicina veterinara Pasteur, Piata de peste, plaja nu se incadreaza in zona de reglementare existenta ZRE
 - Institutul national de cercetare-dezvoltare Grigore Antipa nu se incadreaza in zonele de reglementare ZRE, ZRF si ZRA3
 - Institutul de geofizica si geologie Constanta, Garda de mediu Constanta nu se incadreaza in zona de reglementare ZRL3
 - Campusul Universitatii Ovidius Constanta nu se incadreaza in zona de reglementare ZRA3
 - Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti - Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea - Constanta, Administratia Nationala Apele Romane - Directia Apelor Dobrogea Litoral si INCERC - filiala Dobrogea nu se incadreaza in zona de reglementare



ZRA3

2. Limitele zonelor de reglementare existente in PUG suprapuse peste suportul cadastral existent indica apartenenta unor terenuri la doua zone de reglementare existente in PUG sau chiar lipsa apartenetei la o anumita zona.

3. Organizarea circulatiei existente nu corespunde cu organizarea circulatiei rezultata in urma delimitarii zonelor de reglementare existente.

4. Zona se caracterizeaza prin functiuni existente legate de institutii publice, invatamant, cecetare, formare profesionala, servicii, nicidecum prin functiunile aferente zonelor de reglementare existente in PUG: echipamente publice (crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier), unitati de depozitare (unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren) sau culte.

In conditiile enuntate mai sus, sunt necesare:

- Reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare pe baza suportului cadastral in corelare cu circulatiile existente
- Restabilirea unor zone de reglementare pe baza functiunilor existente
- Stabilirea unor noi zone de reglementare, pentru terenurile libere, care nu pot fi mentinute in zonele de reglementare existente in PUG, pe fondul in care nici situatia existenta in teren nu se regaseste in PUG.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

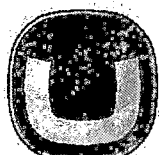
3.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie, astfel:

DIMENSIONARE NECESAR SPATII VERZI	
FUNCTIUNE	HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	5mp/unitate locativa

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.



3.2 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In limitele zonei studiate, au fost de curand amenajate un sens giratoriu la intersectia bulevardului Mamaia cu strada Aleea Studentilor si un numar de aproximativ 633 locuri de parcare publice. Va mai fi amenajata si o pista pentru biciclete, pe scuarul existent al bulevardului Mamaia, iar din zona statiei de alimentare carburanti OMV spre Statiunea Mamaia, acesta va fi amenajata pe trotuarul aferent bulevardului.

Noile masuri propuse pentru imbunatatirea conditiilor existente de circulatie auto si pietonala sunt:

- Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazii Unirii cu bulevardul Mamaia
- Reconfigurarea traseului si largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil)
- Largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil)
- Amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcare cu 27 locuri.
- Amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu aleea Studentilor - alee de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului traseu in strada de legatura - prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil).
- Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia strazii propuse cu Aleea Studentilor si cu prelungirea strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente.
- Amenajarea unui numar de ~94 locuri de parcare adiacent strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente
- Reconfigurarea loturilor existente in zona strazii Maior Sofran pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la loturile existente. Aleile auto propuse vor avea min.6m.
- Amenajarea unui numar de ~25 locuri de parcare in zona institutiilor publice existente.

A fost propus un numar total de **210 locuri de parcare**, fara luarea in calcul a parcajelor propuse pe terenuri proprietate privata.

Parcaje existente = 633 locuri

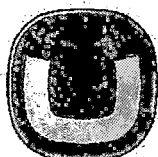
Parcaje propuse = 210 locuri

Total = 843 locuri

Dimensionarea exacta a necesarului de parcaje la sol, nu se poate realiza in acesta etapa, decat pentru amplasamentul care a generat PUZ (vezi capitolul 3.3. - zona M5), intrucat prin prezentul plan urbanistic zonal sunt admise mai multe functiuni si un regim maxim de inaltime pentru mai multe zone si amplasamente. In faza DTAC a noilor constructii sau extinderi ale celor existente se va putea face un calcul exact in functie de functiunile propuse prin proiectul tehnic.

Dimensionarea locurilor de parcare necesare, pe fiecare amplasament la faza DTAC, se va face in functie de urmatoarele norme:

DIMENSIONARE NECESAR PARCAJE	
FUNCTIUNE	HGR 525/1996
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE	
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE	1LP/10-40 angajati +spor 30%
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii guvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, partid, birouri)	1LP/10-30 angajati+spor 20%
FINANTE-BANCI	1LP/20 salariat+spor 50%
COMERT	1lp/200mp SD pentru unitati<400mp



	1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp
RESTAURANTE	1PL/5-10 locuri la masa
CULTE	minim 5 LP
CULTURA	
MUZEE, EXPOZITII	1LP/50mp spatiu expunere
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)	1LP/10-20 locuri in sala
INVATAMANT	3-4 LP/12 cadre didactice
INVATAMANT UNIVERSITAR	spor 1-3LP autocare
SANATATE	
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR	1LP/4 angajati+spor 10%
ALTE UNITATI	1LP/10 angajati
TURISM	1-4 LP/10 locuri de cazare
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	1LP/1-5 locuinte
SEMICOLECTIVE	1LP/1-3 locuinte
COLECTIVE	1LP/2-10 locuinte
FUNCTIUNE	NORMATIV P 132/93
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	1LP/locuinta
SEMICOLECTIVE	1LP/locuinta
COLECTIVE	1LP/locuinta
INSTITUTII	
CENTRALE	1LP/10 salariati
ADMINISTRATIVE	1LP/20 salariati
MAGAZINE	
<5000m	1LP/30 cumparatori/ora
>5000m	1LP/20 cumparatori/ora
HOTELURI	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	



LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti
SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi
MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi
FUNCTIUNE	HCLM 43/2008
LOCUINTE INDIVIDUALE	min. 1 LP
LOCUINTE COLECTVE	1 LP/unitate locativa cu s.u.<100mp
	2 LP/unitate locativa cu s.u.100-150mp
	3 LP/unitate locativa cu s.u.150-200mp
BIROURI	1 LP/30mp s.u.
COMERT	1 LP/50mp s.u.
ALIMENTATIE PUBLICA	1 LP/30mp s.u.

3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. BILANT TERITORIAL. INDICATORI URBANISTICI

In urma analizei situatiei existente si a preluarii reglementarilor aprobate din limitele zonei studiate, se propun urmatoarele:

- Reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare pe baza suportului cadastral in corelare cu circulatiile existente
- Restabilirea unor zone de reglementare pe baza functiunilor existente
- Stabilirea unor noi zone de reglementare, pentru terenurile libere, care nu pot fi mentinute in zonele de reglementare existente in PUG, pe fondul in care nici situatia existenta in teren nu se regaseste in PUG.

Zonificarea functionala propusa este urmatoarea:

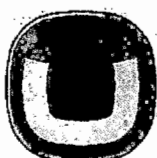
ZRM – ZONA MIXTA, cu subzonele:

- ZRM1 – Zona mixta cu regim de inaltime Parter
- ZRM2 – Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- ZRM3 – Zona mixta cu regim de inaltime P+3
- ZRM4 – Zona mixta cu regim de inaltime P+6
- ZRM5 – Zona mixta cu regim de inaltime P+8

ZRL - ZONA DE LOCUIT, cu subzonele

- ZRL1 - Zona - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P- P+1
- ZRL2 - Zona - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2
- ZRL3 - Zona – Ansambluri de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3-4
- ZRL4-A – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+7
- ZRL4-B – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG
- ZRL5 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG
- ZRL6 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+10

ZRI - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL



ZRI1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2

ZRI2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

ZRS - ZONA SERVICII SI COMERT

ZONA DE LOCUIT

In limitele zonei ZRL1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL3A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+1E, POT=40%, CUT=0,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile aprobate privind functiunea, regimul de inaltime, POT si CUT
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa si POT, dar se modifica regimul de inaltime de la P+3-4 la P+2 si CUT de la 1,8 la 1,5.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa, regim de inaltime, POT si CUT, cu respectarea Hmax la cornisa si a retragerilor fata de cladirile existente, retrageri mentionate pe planșa de Reglementari urbanistice.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL4-A – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5
- in limitele zonei se afla 3 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si Cladirea Ceronav, cu regim de inaltime D+P+3 si un amplasament pe care monemtan se afla o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- pe amplasamentul pe care exista in prezent cladirea parter nefinalizata, se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime P+7, POTmax=60%, CUTmax=5,3, cu incadrarea in Suprafata desfasurata pentru calcul CUT = 9040,00mp, astfel incat CUT aprobat in zona=1,5, prin crestere cu 20% => CUT max/zona de reglementare=1,8.
- Se propune prelungirea aleii auto existente pana in zona amplasamentul si realizarea unei parcare la sol cu 27 locuri de parcare, care vor deservi cladirea propusa.
- se reconfigureaza limitele zonei

Suprafata zona ZRL4-A = 7795,82mp

Suprafata construita existenta=1685,50mp

Suprafata desfasurata existenta=4992,47mp

POT existent/L4=21,62%

CUT existent/L4=0,64

Suprafata desfasurata maxima propusa=14032,47mp

CUT propus/ZRL4-A (prin crestere CUT aprobat cu 20%)=1,8



Suprafata amplasament = 1718mp
POT max/amplasament = 60%
CUT max/amplasament = 5,3

In limitele zonei ZRL4-B – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5
- in limitele zonei se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ28 si FZ29
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRL5 – se propun urmatoarele:

- zonele se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limitele zonelor se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ23, FZ24 si FZ26
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonelor

In limitele zonei ZRL6 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune pe terenuri libere, care momentan nu sunt utilizate d.p.d.v. urbanistic, aflate in zona de circulatie, conform PUG
- in limita zonei, exista un amplasament cu suprafata de 512,40mp, pentru care se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime S/D+P+10, POT=70%, CUT=8, CUT/ZONA ZRL6=4. Suprafata zona ZRL6=1200,00mp.
- Se propune amenajarea a 33 locuri de parcare, in limitele zonei de reglementare, inclusiv pe amplasamentul propus

ZONA MIXTA

In limitele zonei ZRM1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limita zonei exista o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- se propune o noua suprafata edificabila, cu incadrarea in coeficientii urbanistici: POT=60%, CUT=0,6, Rh=Parter si functiuni: servicii, comert.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei ZRM2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3.
- in limita zonei se afla Piata de peste
- intrucat acesta zona se afla la limita plajei si a statiunii Mamaia, se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si turistice, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=1,8 si transformarea zonei in zona mixta. Nu se considera oportuna mentinea functiunilor aferente zonei de reglementare ZRE1, functiuni care nici nu se regasesc in teren.
- functiunile propuse sunt: servicii - sedii, birouri, servicii comerciale, servicii de turism si dotari aferente - cazare, alimentatie publica, servicii hoteliere, agentii etc
- se reconfigureaza limitele zonei



In limitele zonei ZRM3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zonele de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3 si ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;servicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase
- in limita zonei exista o locuinta individuala P+2-3 si terenuri libere de constructii
- se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si locuire, cu Rh = P+2, POT=50%, CUT=1,8
- se reconfigureaza limitele zonelor de reglementare

In limitele zonei ZRM4 – se propun urmatoarele:

- zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente
- in limita zonei exista un singur amplasament, pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. 522/23.12.2004 –aprobarea PUD – **Construire imobil P+4E - policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, POT=35%, CUT=1,74.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire, servicii, comert, cu Rh = P+6, POT=60%, CUT=4.

In limitele zonei ZRM5 – se propun urmatoarele:

- zona apartine partial zonei destinate cultelor, conform PUG
- in limita zonei exista un singur amplasament cu suprafata de 355mp, care a generat studiul PUZ, si pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. nr.627/14.12.2007 – aprobarea PUZ – **Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, POT=85%, CUT=4,9 si autorizat cu A.C. nr.99/23.01.2014 – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9, cu 34 locuri de parcare inchiriate de la S.C.CONFORT URBAN SRL prin contract nr.10220/19.12.2013.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire si comert la parter
- se propune cresterea regimului de inaltime aprobat de la P+5 la P+8 si a CUT aprobat de la 4,9 la 10, cu respectarea CUT=2,5/ZRM5. Suprafata zonei de reglementare ZRM5=1407,00mp.
- Locurile de parcare necesare sunt calculate astfel: spatiu comercial parter=172mp=>5 locuri de parcare necesare, etajele 1-8: 5 apartamente/nivel => 40 locuri de parcare. Total necesar=45locuri de parcare. Din totalul de locuri de parcare necesare, beneficiarul are deja inchiriate 34 locuri de parcare, iar diferenta de 11 locuri de parcare, marcate pe plan, va fi asigurata tot prin construct de inchiriere cu S.C.CONFORT URBAN SRL.
- In limitele zonei de reglementare se afla in curs de amenajare o parcare cu 27 locuri. Cele 11 locuri de parcare propuse pentru inchiriere fac parte dintre acestea.

ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

In limitele zonei ZRI1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3
- in limita zonei se afla amplasamentul Institutului de medicina veterinara Pasteur - Parter si constructii aferente IRCM Constanta - Parter
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari: Rh = P+2, POT=60%, CUT=1,8
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare



In limitele zonei ZRI2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zonele de reglementare:
- ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3;
- ZRA3, conform PUG: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren, POT=85%, CUT=10mc/mp /teren,
- ZRL3, conform PUG: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi, POT=30%, CUT_{maxim} pentru H = P+2 = 0.9, CUT_{maxim} pentru H = P+3 = 1.2
- ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;servicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase
- in limita zonei se afla:
- INSTITUTII PUBLICE: Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2, Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1, Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina “Grogore Antipa” – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M
- ECIPAMENTE PUBLICE-INVATAMANT SI CERCETARE: Campusul Universitatii “ Oidius” – P+5-6-7, Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3, INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari: Rh = P+4, POT=60%, CUT=3.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

ZONA COMERT SI SERVICII

In limitele zonei ZRS – se propun urmatoarele:

- zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente
- in limita zonei exista un singur amplasament pe care se afla statia de distributie carburanti OMV, autorizata
- se propune mentinerea functiunii existente, cu urmatoarele conditionari: Rh=Parter, POT=50%, CUT=0,5.

BILANT ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE

ZONA DE REGLEMENTARE/ FUNCTIUNE	PROPUNERE	
	MP	%
ZRL1	1207,1	0,81
ZRL2	633,82	0,42
ZRL3	3285,33	2,21
ZRL4-A	7795,82	5,26
ZRL4-B	2673,42	1,8
ZRL5	4806,7	3,42
ZRL6	1200	0,81
ZRM1	915,25	0,61
ZRM2	9741,21	6,58
ZRM3	5446,79	3,68
ZRM4	1670,41	1,12
ZRM5	1407	0,95
ZRI1	7061,91	4,77
ZRI2	44138,33	29,82
ZRS	2352,15	1,58



SPATII PLANTATE	5720	3,86
PARCAJE	10851,87	7,33
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	37272,99	25,18
TOTAL	148000	100

BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPOS

FUNCTIUNE	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+1	-	-	1207,1	0,81
LOCUINTE INDIVIDUALE P+2	-	-	633,82	0,42
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06	-	-
LOCUINTE COLECTIVE P+3-4	-	-	3285,33	2,21
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215	1,49	2215	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+6	-	-	1660,6	1,12
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765	1,19	1765	1,19
LOCUINTE COLECTIVE P+10	-	-	512,4	0,34
INSTITUTII PUBLICE	20503,3	13,85	20503,3	13,85
INVATAMANT SI CERCETARE	27764,91	18,76	32923,53	22,24
COMERT/SERVICII	2352,15	1,58	2352,15	1,58
FUNCTIUNI MIXTE P	-	-	445	0,3
FUNCTIUNI MIXTE P+2	-	-	15187,9	10,26
FUNCTIUNI MIXTE P+6	-	-	3331	2,25
FUNCTIUNI MIXTE P+8	-	-	355	0,23
COMERT/BIROURI	355	0,23	-	-
COMERT	1000	0,67	-	-
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92	-	-
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE	2179,55	1,47	-	-
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72	-	-
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13	9352	6,31
PARCAJE	7315	4,94	9835	6,64
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93	42435,87	28,67
TOTAL	148000	100	148000	100

CUT PROPOS PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU 4
CUT PROPOS PE ZONELE DE REGLEMENTARE ESTE MAI MIC SAU EGAL CU CUT APROBAT
PLUS 20%



ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE / PROPUSE SI COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUSI

CARACTERUL ZONEI	PROPUNERE					PUG			PUZ/PUD APROBAT ULTERIOR PUG				
	ZONA DE REGLEMENTARE PROPUSA	FUNCTIUNI PROPUSE	POT	CUT	RH	ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA CF. PUG	POT	CUT	PUZ/PUD APROBAT PRIN HCLM	ZONA DE REGLEMENTARE APROBATA CF. PUZ/PUD	POT	CUT	RH
ZONA MIXTA	ZRM1	SERVICII, COMERT	50%	0,5	P	ZRL5	30%	2,5	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL5	30%	2,5	P+8
	ZRM2	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, TURISM	60%	1,8	P+2	ZRE1	85%	3					
	ZRM3	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, LOCUIRE	50%	1,5	P+2	ZRE1	85%	3					
	ZRM4	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, LOCUIRE	60%	4	P+6	ZONA CIRCULATII			PUD - HCLM 522/23.12.2004	BIROURI, SANATATE, LOCUIRE	35%	1,74	P+4
	ZRM5	LOCUIRE, SERVICII, COMERT	85%	2,5ZRM5	P+8	ZONA CIRCULATII SI ZRF			PUZ - HCLM 627/14.12.2007	BIROURI SI SPATII COMERCIALE	85%	4,9	P+5
ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE	ZRI1	INSTITUTII, SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE	60%	1,8	P+2	ZRE1	85%	3					
	ZRI2	INSTITUTII, SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE	60%	3	P+4	ZRA3	85%	10mc					
ZONA LOCUIRE	ZRL1	LOCUIRE	40%	0,8	P+1	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL3A	40%	0,8	P+1
	ZRL2	LOCUIRE	50%	1,5	P+2	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL4A	50%	1,8	P+2
	ZRL3	LOCUIRE	50%	1,8	P+3-4	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL4A	50%	1,8	P+3-4
	ZRL4-A	LOCUIRE	60%	1,8/ZRL4-A CRESTERE CU 20%	P+7	ZRL4	30%	1,5					
	ZRL4-B	LOCUIRE	CF.PUG	CF.PUG	CF.PUG	ZRL4	30%	1,5					
	ZRL5	LOCUIRE	CF.PUG	CF.PUG	CF.PUG	ZRL5	25%	2,5					
	ZRL6	LOCUIRE	70%	4/ZRL6	P+10	ZONA CIRCULATII							
ZONA COMERT/SERVICII	S	SERVICII, COMERT	50%	0,5	P	ZONA CIRCULATII			Conform A.C.				



STUDIUL DE INSORIRE

Conform prevederilor Certificatului de urbanism aflat la baza prezentului proiect, a fost intocmit un studiu de insorire pentru amplasamentul care au generat studiul PUZ.

Conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.3: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumătate la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Studiul de insorire efectuat la data de 21 decembrie (solstiul de iarna), releva urmatoarele aspecte:

1. Imobilul P+8 propus pe amplasamentul care a generat PUZ, cu functiuni de locuire si comerț/servicii la parter, beneficiaza de insorire minim o ora si jumătate, la solstitiul de iarna, pe fatadele cu ferestre de la camerele de locuit.
2. Imobilul P+8 propus nu are vecini – constructii care sa fie afectate de acesta.

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face din conducta existenta Ø 350mm sau din conductele existente pe strazi dar cu un diamtru de minim 100mm.

Conductele existente cu dimetrul minim Dn 100mm, pot transporta debitul necesar de alimentare cu apa a retelei proiectate in aceasta zona si debitul de incendiu corespunzator. Pe retele ce urmeaza a se realiza se vor monta hidranti de incendiu exterior.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa in acest ansamblu.

CANALIZARE MENAJERA

Pentru scurgerea apelor menajere de la constructiile ce se vor executa in aceasta zona, vor fi executate retele de canalizare amplasate pe trama stradala proiectata. Aceste retele vor avea diametrul Dn 250mm PVV-KG. La schimbarile de directie se vor realiza camine de vizitare si control cu diamtrul de 1,00m si adancimile corespunzatoare.

Acest sistem de canalizare va fi corelat cu canalizarea menajera existente in zona. In cazul in care cotele de teren nu vor permite scurgerea gravitationala a apelor menajere se vor realiza statii de pompare individuale.

Detaliile pentru stabilirea statiilor de pompare, echiparea lor, conductele de refulare, se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigolele si santurile prevazute in cadrul proiectului de drumuri si vor fi descarcate in rigola drumurilor sau in retelele pluviale existente in zona.

BREVIAR DE CALCUL: LUCRARI HIDRO – EDILITARE

1. CONSUMATORI

1. Blocuri apartamente cu spatii comerciale, servicii, alimentatie publica la parter, parcuri la subsol sau demisol

- P+8E – 40 apartamente/tronson

- D+P+10E – 40 apartamente

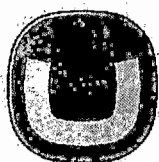
TOTAL PERSOANE = 40 apartamente x 3,5 persoane/apartament = 140 persoane

a. IN AFARA SEZONULUI

- 140 persoane

b. IN TIMPUL SEZONULUI

- 210 persoane



2.DEBITE DE APA

A. IN AFARA SEZONULUI

2.1.Debitul zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \times N_s \times q_{sp} \quad (\text{mc/zi})$$

qsp=numar de consumatori

Nspi= necesarul de apa specific, cumulat pe zone ale centrului populat in l/om zi

$$Q_{\text{mediu zi}} = \frac{1}{1000} \times 140 \text{ persoane} \times 180 \text{ l/om zi} = 25,2 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

2.2.Debitul zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi}$$

$$K_{zi} = 1,35$$

$$Q_{zi \text{ max } 1} = 1,35 \times 25,2 \text{ mc/zi} = 34,02 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$$

2.3.Debitul maxim orar

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times \frac{Q_{zi \text{ max}}}{24} \quad (\text{mc/h})$$

$$K_o = 2,50$$

$$Q_{\text{max orar } 1} = 2,50 \times \frac{34,02 \text{ mc/zi}}{24} = 3,54 \text{ mc/h} = 0,98 \text{ l/s}$$

B. IN SEZON

2.1.Debitul zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \times N_s \times q_{sp} \quad (\text{mc/zi})$$

qsp=numar de consumatori

Nspi= necesarul de apa specific, cumulat pe zone ale centrului populat in l/om zi

$$Q_{\text{mediu zi}} = \frac{1}{1000} \times 210 \text{ persoane} \times 180 \text{ l/om zi} = 37,80 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}$$

2.2.Debitul zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi}$$

$$K_{zi} = 1,35$$

$$Q_{zi \text{ max } 1} = 1,35 \times 37,80 \text{ mc/zi} = 51,03 \text{ mc/zi} = 0,59 \text{ l/s}$$

2.3.Debitul maxim orar

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times \frac{Q_{zi \text{ max}}}{24} \quad (\text{mc/h})$$

$$K_o = 2,50$$

$$Q_{\text{max orar } 1} = 2,50 \times \frac{51,03 \text{ mc/zi}}{24} = 5,31 \text{ mc/h} = 1,47 \text{ l/s}$$

TABEL CENTRALIZATOR CU DEBITE DE APA POTABILA NECESARE

DEBITUL	IN TIMPUL SEZONULUI		IN AFARA SEZONULUI	
	mc/zi (mc/h)	l/s	mc/zi(mc/h)	l/s
Q med zi	37,80	0,43	25,20	0,29
Q max zi	51,03	0,59	34,02	0,39
Q max orar	5,31	1,47	3,54	0,98



Conform STAS 1343/1 /2006 , tabelul 4 pentru o populatie mai mica decat 5.000 de locuitori este necesar un debit de incendiu de 5,00l/s.

In zona de amplasament a blocurilor exista conducta principala Ø 350mm fonta.

Conducta care poate asigura necesarul de apa este de Ø 110x6,3mm PEHD.

Qmax orar (in sezon) = 1,47 l/s, se poate alege o conducta din PEHD, Ø 40mm PEHD , cu o viteza = 0,95m/s.

Verificare la Qmax orar+incendiu = 6,47l/s, se poate alege o conducta din PEHD, Ø 110mm PEHD , cu o viteza = 0,95m/s.

3. DETERMINAREA DEBITELOR DE CANALIZARE MENAJERA

4.1. Debitul mediu zilnic de apa uzata

Q mediu zi uz = 0,90 x Q mediu zi (mc/zi)

Q mediu zi uz = 0,90 x 25,20 mc/zi = 22,68 mc/zi= 0,26 l/s – in afara sezonului

Q mediu zi uz = 0,90 x 37,80mc/zi = 34,02 mc/zi= 0,39 l/s – in timpul sezonului

4.2. Debitul maxim zilnic de apa uzata

Q max zi uz = 0,90 x Q max zi (mc/zi)

Q max zi uz = 0,90 x 34,02 mc/zi = 30,61 mc/zi = 0,35 l/s – in afara sezonului

Q max zi uz = 0,90 x 51,03 mc/zi = 45,92 mc/zi = 0,53 l/s – in timpul sezonului

4.3. Debitul maxim orar de apa uzata

Q max orar uz = 0,90 x Q max orar (mc/h)

Q max zi uz = 0,90 x 3,54 mc/h = 3,18 mc/h = 0,88 l/s- in afara sezonului

Q max zi uz = 0,90 x 5,31 mc/h = 4,78 mc/h = 1,32 l/s- in timpul sezonului

TABEL CENTRALIZATOR CU DEBITE DE CANALIZARE MENAJERA

DEBITUL	IN TIMPUL SEZONULUI		IN AFARA SEZONULUI	
	mc/zi (mc/h)	l/s	mc/zi(mc/h)	l/s
Q med zi	34,02	0,39	22,68	0,26
Q max zi	45,92	0,53	30,61	0,35
Q max orar	4,78	1,32	3,18	0,88

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-constructiilor noi vor fi racordate la retelele de alimentare cu energie lectrice existente, cu avizul ENEL

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

-constructiilor noi vor fi racordate la retelele de alimentare cu gaze naturale existente, cu avizul CONGAZ

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

(Sursa: Raportul de mediu aflat la baza PUZ)

3.5.1 CARACTERISTICILE DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATA SEMNIFICATIV

Perimetrul PUZ studiat se prezinta ca o entitate organizatorica consolidate, aflata sub incidenta prevederilor legale ce o guverneaza din punct de vedere al problemelor socio-economice, culturale, de protectia mediului,cat si a celor referitoare la sanatate, colectarea deseurilor,alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica si termica,etc.



Astfel zona in cauza este organizata din punct de vedere al tramei stradale si a aleilor de acces catre unitatile locative, cat si din punct de vedere al sistemului de colectare a deseurilor menajere si al colectarii selective.

In cadrul zonei se regasesc unitati economice neindustriale (spatii comerciale si prestari servicii catre populatie), unitati scolare, unitati sanitare, terenuri de sport, retele de alimentare cu apa si evacuare ape uzate, retele electrice, retele RADET, retele de telefonie, internet, televiziune prin cablu, etc.

Unitatile locative sunt astfel amplasate incat este asigurat gradul de insorire corespunzator. In jurul unitatilor locative exista spatii verzi, bine delimitate de aleile de acces.

In concluzie se poate spune ca zona studiata asigura un confort optim locuitorilor ei, fara a fi afectate caracteristicile de mediu. Tema PUZ este orientata catre statuarea indicatorilor urbanistici propusi, fiind generata de un detinator al unui teren amplasat in perimetrul analizat. In acest context PUZ nu promoveaza vreo investitie, ci stabileste coordonatele conform carora vor fi edificate obiectivele viitoare. Fata de aceste precizari si in raport cu cerinta acestui capitol se poate spune ca eventuale probleme de mediu vor aparea in momentul in care pe loturile la care face referire PUZ vor fi demarate investitiile de rigoare (care nu se vor putea inscrie decat in regimul tehnic si juridic al zonei si in indicatorii urbanistici aprobati), context in care trebuie supusi atentiei urmatoarele caracteristici de mediu specifice unui habitat antropic, si anume:

Hidrogeologia

Lucrarile de construire nu vor produce un impact semnificativ asupra apei subterane care constituie sursa de apa potabila pentru municipiu Constanta.

Flora

Habitatul este de tipul ecosistemelor antropice astfel incat flora de pe amplasament nu are valoare conservativa sau ecologica.

Fauna

Cea mai mare parte a exemplarelor faunistice prezente pe amplasament se vor deplasa, refugiindu-se in arealele invecinate, in momentul inceperii lucrarilor de constructie. Lucrarile nu se vor desfasura concomitent pe toate suprafetile. Fauna prezenta in zona PUZ este reprezentata de specii comune ce au fost descrise in capitolele de mai sus.

Aerul

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume: gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

O alta sursa potential de impact asupra habitatului antropic va fi zgomotul rezultat in faza de constructie. Impactul va fi temporar – doar pe durata etapei de construire.

Apa

Nu este cazul

Sol- subsol

Nu este cazul

Monumente istorice – culturale

Pe amplasament nu au fost identificate monumente istorice/ culturale

Patrimoniul arheologic

Pe amplasament nu au fost identificate situri arheologice

Peisajul

Se va crea un impact pozitiv asupra peisajului datorita faptului ca loturile de teren vor fi amenajate in acord cu aspectul general al zonei

In concluzie, avand in vedere genul de investitii ce se vor desfasura in viitor, se apreciaza ca impactul asupra mediului a planului urbanistic zonal se va resimti doar local la nivelul suprafetelor in cauza si mai putin in imediata vecinatate a acestuia.

Nu va exista un impact asupra patrimoniului cultural, arheologic, arhitectonic sau asupra sanatatii umane.



3.5.2 PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE, RELEVANTE PENTRU PLAN SAU PROGRAM

In contextul celor exprimate la capitolul anterior ,in cadrul caruia s-au facut referiri la organizarea corespunzatoare a zonei ce face obiectul PUZ,singura problema ce s-ar inscrie in cerinta prezentului capitol ar fi aceea referitoare la emisiile atmosferice . In perioada de constructie vor exista emisii atmosferice de la utilajele folosite in constructie si emisii de praf.

In vederea eliminarii fenomenului vor fi contractate numai utilaje si autovehicule cu verificarea tehnica la zi astfel incat emisiile atmosferice sa fie cat mai reduse. Se vor utiliza carburanti cu un continut de sulf redus.

3.5.3 OBIECTIVELE DE PROTECTIE A MEDIULUI, STABILITE LA NIVEL NATIONAL, COMUNITAR SAU INTERNATIONAL, CARE SUNT RELEVANTE PENTRU PLAN SAU PROGRAM SI MODUL IN CARE S-A TINUT CONT DE ACESTE OBIECTIVE SI DE ORICE ALTE CONSIDERATII DE MEDIU IN TIMPUL PREGATIRII PLANULUI SAU PROGRAMULUI

3.5.3.1 Obiective de protectia mediului

Incepand cu etapa de preaderare la Uniunea Europeana ,Romania si-a armonizat legislatia in raport cu Directivele Comunitatii Europene ,ratificand de asemenea o serie de tratate internationale care au vizat ,si urmaresc in continuare, dezvoltarea armonioasa a omenirii.Este evident faptul ca PUZ studiat nu are anvergura unui plan de talie internationala astfel incat sa fie raportat la coordonatele unor astfel de obiective,dar se poate afirma faptul ca in aceasta constructie piramidala a cadrului juridic global,PUZ se regaseste ca element infinitesimal obligat sa respecte ,prin continutul sau, normele impuse de legislatia nationala ,armonizata cu cea internationala.In etapa de preaderare,prin *DOCUMENTUL DE POZITIE-CAPITOLUL 22-PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR* ,Romania si-a asumat o serie de angajamente privind urmatoarele domenii statuate in baza directivelor aferente.

Planul Local de Actiune stabileste scopuri, obiective si tinte clare pentru solutionarea fiecărei probleme individuale de mediu si prezinta seturi cuprinzatoare de actiuni convergente pentru atingerea acestora. Totodata se stabileste responsabilizarea autoritatilor locale, mediului de afaceri, societatii civile pentru a rezolva problemele de mediu din judet in vederea asigurarii unui mediu adecvat, a unor conditii de viata mai bune si, nu in ultimul rand, al unei dezvoltari durabile pentru generatiile actuale si viitoare.Conform *Planului Local de Actiune pentru Mediu al Judetului Constanta (PLAM)* au fost identificate aspecte referitoare la urmatoarele componente de mediu :

- **Apa** (calitatea si cantitatea apei potabile;poluarea apelor de suprafata; poluarea apelor subterane)
- **Aerul** (poluarea atmosferei)
- **Gestiunea deseurilor**
- **Spatiile verzi**
- **Degradarea solului;**
- **Pericole generate de fenomene naturale;**
- **Urbanizarea mediului.**

In cadrul PLAM pentru judetul Constanta/administratii locale se fac urmatoarele recomandari cadru:

a) Recomandari cadru pentru componenta de mediu APA

Avand in vedere ca apele de suprafata/subterane au un anumit grad de poluare, se au in vedere urmatoarele masuri:

- incurajarea imbunatatirii calitatii resurselor de apa de suprafata si subterane prin realizarea unei epurari corespunzatoare a apelor uzate rezultate din mediul rural si din cadrul obiectivelor economice
- reducerea pierderilor din retelele de alimentare cu apa;



- dezvoltarea unei rețele centralizate de alimentare cu apă potabilă în zonele rurale;
- reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă.

b) Recomandări cadru pentru componenta de mediu AER

În ceea ce privește poluarea atmosferică, în general, se înregistrează 2 mari surse:

- instalațiile mari de ardere
- traficul rutier, în mediul urban și de-a lungul căilor rutiere intens circulate.

Recomandările de mediu pentru această componentă includ, în principal, măsuri de informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării, precum și sprijinirea introducerii de „tehnologii curate”. Se impun, implicit, și măsuri de îmbunătățire a calității aerului prin scăderea emisiilor.

c) Recomandări cadru în ceea ce privește gestiunea deșeurilor

Poluarea mediului este datorată inclusiv gestionării necorespunzătoare a deșeurilor menajere urbane/rurale (depozitarea necontrolată, organizarea defectuoasă a sistemului de colectare și transport, colectarea neselectivă), prin urmare se impune:

- aplicarea planului județean/local de gestionare a deșeurilor;
- crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale, la nivelul fiecărei localități.

d) Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi

Presiunea crescândă, corespunzătoare dezvoltării urbane, extinderea suprafețelor construite, în defavoarea spațiilor verzi, precum și poluarea sonoră și prin vibrații, produsă în aglomerările urbane, produc o stare de disconfort pentru populație.

Prin urmare, se impune respectarea prevederilor O.U.G. 114/ 2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. 195/ 2005 privind protecția mediului, Art. 2. alin 1, referitor la raportul număr locuitori/ spații verzi în interiorul localităților (minim 26 m² spațiu verde/locuitor până la 30 decembrie 2013), precum și realizarea de noi spații verzi.

De asemenea, prin Legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minimum de 5% spații verzi publice.

e) Pericolele generate de fenomene naturale

Perimetrul PUZ studiat, se învecinează, în special prin limita de nord-est, cu domeniul marin. De menționat este fenomenul de eroziune marină manifestat în lungul sectoarelor de plajă din stațiunea Mamaia și implicit și în zone adiacente perimetrului PUZ. Rata de erodare este de cca. 1-1,5 m/an.

Degradarea solului, urbanizarea mediului, constituie teme majore a caror abordare și clarificare se face într-un cadru decizional superior.

3.5.3.2 Modul de îndeplinire a obiectivelor de protecția mediului

a) Modul de îndeplinire a recomandărilor cadru pentru componenta de mediu APA

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va face în sistemele centralizate existente.

Se recomandă ca spațiile de alimentație publică să fie dotate cu separatoare de grăsimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grăsimi vegetale sau animale.

b) Modul de îndeplinire a recomandărilor cadru pentru componenta de mediu AER

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier în zonă, prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafețele de spații verzi plantate. Utilizarea (în scopul asigurării agentului termic) centralelor termice pe baza de gaz natural, va elimina

problema emisiilor atmosferice care ar fi fost generate în cazul folosirii sistemelor clasice. Zona PUZ studiată este racordată în mare parte, la rețeaua centralizată de furnizare a agentului termic. Din acest motiv nu se constituie într-o entitate generatoare de poluanți atmosferici.



c) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru in ceea ce priveste GESTIUNEA DESURILOR

Pentru colectarea deseurilor vor fi amenajate spatii special destinate, echipate astfel incat sa permita colectarea selectiva a deseurilor in scopul valorificarii celor reciclabile si diminuarii cantitatii eliminate la depozitele de deseuri.

d) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru pentru asigurarea SPATIILOR VERZI

In ceea ce priveste zonele urbanistice din cadrul perimetrului PUZ, prin regulamentul de urbanism au fost impusi indicatori speciali cu privire la asigurarea suprafetelor cu destinatie de amenajamente pentru spatii verzi in concordanta cu prevederile legale din domeniul protectiei mediului.

3.5.3 POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA ASPECTELOR CA: BIODIVERSITATEA, POPULATIA, SANATATEA UMANA, FAUNA, FLORA, SOLUL, APA, AERUL, FACTORII CLIMATICI, VALORILE MATERIALE, PATRIMONIUL CULTURAL, INCLUSIV CEL ARHITECTONIC SI ARHEOLOGIC, PEISAJUL SI ASUPRA RELATIILOR DINTRE ACESTI FACTORI

3.5.3.1 Efecte potentiale asupra factorilor de mediu

Biodiversitatea

Impactul cel mai puternic asupra biodiversitatii se va resimti in etapa de construire. Aceste activitati se vor desfasura totusi pe termen scurt, astfel incat si impactul va avea un caracter temporar.

Flora

Nu va suferi un impact semnificativ, intrucat loturile edificabile sunt de mici dimensiuni iar activitatile specifice de construire nu vor produce impact asupra vegetatiei prezente in perimetrul PUZ si care, oricum nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii specifice amenajamentelor de entertainment.

Fauna

Suprafata PUZ nu gazduieste decat specii de fauna domestica (caini, pisici) iar din categoria speciilor de avifauna sunt prezente cele descrise in capitolele de mai sus, si carora, zonele invecinate le vor asigura suficient refugiu in perioada de realizare a lucrarilor de construire.

Populatia si sanatatea umana

Se estimeaza ca populatia din zona invecinata nu va fi afectata de implementarea planului.

Solul

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deseuri (deseuri menajere, deseuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

Apa

Asa cum s-a precizat in capitolele anterioare sursele de apa subterane sunt la adancimi considerabile avand asigurat gradul de prezervare corespunzator, astfel incat PUZ studiat nu va avea niciun impact asupra acestora. Ape de suprafata nu exista in perimetrul PUZ.

Aerul



Calitatea aerului va fi afectata numai pe perioada de construire / implementare aplanului, datorita intensificarii traficului rutier si a utilajelor ce vor fi prezente in zona. Totusi, datorita faptului ca lucrarile de constructie nu se vor desfasura simultan, astfel incat nu va fi prezent un numar mare de utilaje si autovehicule concomitent, se poate aprecia ca impactul asupra aerului va fi in limite acceptabile.

Dupa implementarea planului singurii poluanti atmosferici vor fi reprezentati de emisiile eventualelor centrale termice (de tipul celor de apartament) utilizate pentru producerea agentului termic (apa calda, incalzire). Aceste centrale termice vor functiona pe baza de gaze naturale astfel incat emisiile atmosferice vor fi semnificativ reduse.

Peisajul

Zona PUZ studiata este stabila din punct de vedere al amenajamentelor de spatii verzi. Planul propus nu va produce modificari insemnate ale cadrului peisagistic deja existent, dar in orice caz nu va contribui la diminuarea suprafetelor verzi existente, ci dimpotriva, la largirea lor.

3.5.4 POSIBILELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA SANATATII, IN CONTEXT TRANSFRONTIERA

PUZ analizat nu reprezinta un plan de anvergura astfel incat sa faca obiectul analizei unui impact in context transfrontier.

3.5.5 MASURILE PROPUSE PENTRU A PREVENI, REDUCE SI COMPENSA CAT DE COMPLET POSIBIL ORICE EFECT ADVERS ASUPRA MEDIULUI AL IMPLEMENTARII PLANULUI SAU PROGRAMULUI

3.5.5.1 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

3.4.5.2 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

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

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;
- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanjarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica (restaurante, cantine) vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.



3.4.5.3 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

3.4.5.4 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi.

Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Pe cat posibil, desfasurarea activitatilor de construire se va face in afara perioadelor de reproducere a pasarilor. Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limitele zonei studiate, sunt propuse urmatoarele lucrari de utilitate publica de interes local, conform Legii 220/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local:

- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii Unirii cu bulevardul Mamaia – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii propuse la limita de est a zonei studiate cu Aleea Studentilor – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc reconfigurarea traseului si largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care afecteaza o suprafata de 421mp de teren aflat domeniul privat al Mun. Constanta, din incinta I.N.C.E.R.C. Constanta.
- Lucrari de constructie care privesc amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcuri cu 27 locuri - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie si modernizare care privesc amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu alea Studentilor - alea de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului traseu in strada de legatura – prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil). Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata.
- Lucrari de constructie si modernizare a aleilor de acces existente in zona lotizarii de la strada Maior Sofran prin reconfigurarea loturilor existente. Propunere de reconfigurare vizeaza doua loturi, iar suprafetele de teren ce vor fi afectate de realizarea aleilor de acces sunt propuse pentru schimb



J13/4352/12.12.2008

COD. FISCAL RO24863505

CONT. CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

cu terenuri aflate in domeniul public al Mun. Constanta, astfel incat suprafetele initiale de teren proprietate privata sa se mentina.

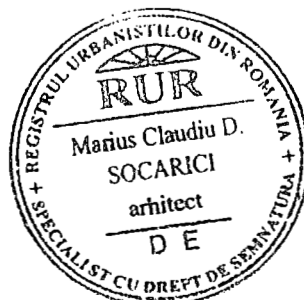
- Lucrari de constructie care privesc amenajarea ca strada cu parcaje adiacente, a terenului liber existent in zona I.R.C.M. Constanta - Institutul de medicina veterinara Pasteur - Piata de peste. Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata, dar afecteaza o suprafata de 70,50mp din terenul aferent I.R.C.M. Constanta pentru realizarea trotuarului aferent strazii propuse.
- Lucrari de constructie si modernizare, aflate in curs de executie, a parcajelor la sol din zona Pescarie, zona scuarului de pe bulevardul Mamaia si adicent acestuia lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie a pistei pentru biciclete pe scuarul existent al bulevardului Mamaia si pe trotuarul aferent acestuia - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata

Regimul juridic al terenurilor si propunerile privind circulatia terenurilor, precum si suprafetele de teren propuse pentru schimb sunt mentionate pe plansa: Tipul de proprietate si circulatia terenurilor, parte integranta din prezentul PUZ.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

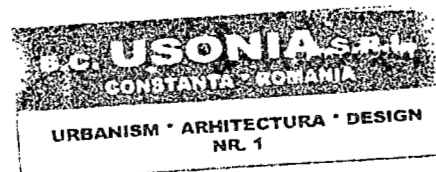
Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.



INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C. USONIA S.R.L





VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE: PLAJA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE EPURARE (VEST), STR.UNIRII (SUD), STR. PESCARILOR SI STRADA PROIECTATA (EST), MUN. CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	S.C. MARCO CHIM S.R.L., S.C. NITALEXIL S.R.L.
DATA ELABORARII	MARTIE 2014

1.2 OBIECTUL PUZ

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in studierea, detalierea/modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in limitele zonei studiate, delimitata de strazile:

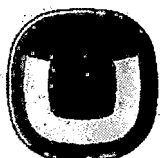
- La nord: plaja – limita A.B.A.D.L.
- La sud: Strada Unirii
- La est: Strada Pescarilor si strada proiectata
- La vest: Statiunea Mamaia, Lacul Tabacarie si Statia de epurare Constanta Nord

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) , procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Amplasamentul care a generat studiul Planului Urbanistic Zonal, se afla pe bulevardul Mamaia – zona Pescarie, conform planurilor anexate.

Amplasamentul, inregistrat cu numarul cadastral 239480, are o suprafata totala de 355mp, conform actului de alipire nr.1990/12.12.2013.

Planul urbanistic zonal are la baza **avizul de oportunitate nr.3708/17.12.2013**, emis de Comisia Municipala de amenajare a teritoriului si urbanism.



1.2 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
- Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- **A.C. nr.1691/29.12.1993** – Construire grup **Sali de invatamant, cazare S+P+M+4E+5-8Ep+9Ep** tehnic, **POT=46,85%, CUT=4**, strada Studentilor, cladire inceputa si neterminata
- **HCLM nr. 212/04.11.1997** – hotarare privind aprobarea PUD – **Garaje particulare aferente bloc FZ23, POT=99%, CUT=0,99.**
- **HCLM nr. 466/21.11.2003** - hotarare privind aprobarea PUD – **Construire locuinte insiruite P+1E**, strada Pescarilor, nr.63, langa bl. FZ24, **POT=70,58%, CUT=1,41.**
- **HCLM nr.415/21.11.2003** – hotarare privind aprobarea **PUZ TABACARIE**
- **HCLM nr. 522/23.12.2004** – hotarare privind aprobarea **PUD – Construire imobil P+4E-policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, **POT=35%, CUT=1,74.**
- **HCLM nr.29225.05.2005** – hotarare privind aprobare **PUZ Zona de coasta a Marii Negre etapa I** – cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis-Mamaia, **Etapa II** – in curs de elaborare. **HCLM nr.112/16.07.2010** privind aprobarea indicatorilor tehnico-economiци pentru obiectivul de investitii “ Riviera Tomis – intre statiunea Mamaia si Portul Tomis Constanta”, in etapa Studiu de fezabilitate.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** – hotarare privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM nr.33/2005 privind aprobarea **PUD ansamblu rezidential 5 imobile locuinte**, **RH=D+P+13E, POT = 21%, CUT=3,42.**
- **HCLM nr.81/07.03.2007** privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM 33/2005 – **Ansamblul rezidential Spectrum.**
- **HCLM nr.627/14.12.2007** – hotarare privind aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, **POT=85%, CUT=4,9.**
- **HCLM nr.276/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea **PUZ – remodelare urbana zona Faleza Nord** pentru amplasamentul delimitata de strada Unirii, bl.FZ26, bl. FZ 28, bl. FZ 26, bl. U6, strada Pescarilor
- **HCLM nr.364/29.06.2009** – hotarare privind aprobarea **PUZ – ansamblu rezidential locuinte si dotari, zona Pescarie**, **POT =60%, CUT=4,20, RH=P+22, 1500 locuri de parcare**
- **HCLM nr.45/10.02.2011** privind modificarea HCLM nr.447/30.07.1999 privind aprobare **PUD proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana a mun. Constanta**, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat, Faleza Nord, **POT=17%, CUT=2,2.**
- **A.C. nr.1342/12.08.2013** – **amenajare parcare** intre blocurile bl. FZ 26 si bl. FZ.27.

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona propusa pentru studiu, se afla in partea de nord a Mun. Constanta, la limita de sud a Statiunii Mamaia, intre strada Pescarilor si strada proiectata – la est, statia de epurare Constanta Nord – la vest si strada Unirii – la sud.

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **14,80ha.**

Amplasamentul care a generat studiul PUZ, este situat pe b-dul Mamaia, nr.306A-306B, avand o suprafata de 355mp si urmatoarele vecinatati, conform act de alipire nr.3708/17.12.2013:



- La nord – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La sud – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La est – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La vest – IE 238653 – B-dul Mamaia

2.2 INCADRAREA IN PUG MUN. CONSTANTA

Limita zonei studiate include urmatoarele zone de reglementare, conform PUG Mun. Constanta:

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

- UTILIZARI ADMISE - echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- POT=85%

- CUT=3, depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari:

a. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;

b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;

c. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

- UTILIZARI ADMISE unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comuna, care necesita suprafete mari de teren.

- POT=85%

- CUT=10mc/mp /teren

ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- POT=30%

- CUT_{maxim} pentru H = P+2 = 0.9

- CUT_{maxim} pentru H = P+3 = 1.2

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- UTILIZARI ADMISE - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- POT_{maxim} = 30%

- CUT_{maxim} = 1.5



ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

- UTILIZARI ADMISE - lacasuri de cult; servicii pentru culte; activitati sociale ale asociatiilor religioase; activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).
- POT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.
- CUT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi - fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de baie, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiană, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei,



asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile



caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebadă de vara), *Ardea cinerea* (starc cenușiu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.4 CIRCULATIA

Principala cale de comunicatie rutiera care traverseaza zona studiata este bulevardul Mamaia, care realizeaza legatura intre centrul Mun. Constanta si Statiunea Mamaia. Acesta face parte din trama majora a Mun. Constanta, incadrandu-se in categoriile de strazi I-magistrale, conform Normei tehnice 27/01/1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.

In partea de sud, zona studiata este delimitata, de strada Unirii- strada de categoria III-colectoare.

In partea de est, zona studiata este delimitata, de strada Pescarilor nefinalizata- strada de categoria III - colectoare.

In interiorul zonei studiate, circulatia auto se realizeaza pe strazi de categoria IV- de folosinta locala si pe strada Aleea Studentilor care asigura accesul la Campusul Universitatii Ovidius.

Parcagele la sol existente sunt distribuite astfel:

- Parcare amenajata - 44 locuri, intre blocurile FZ 24 SI FZ29
- 2 parcage amenajate - total 17 locuri, in zona blocului FZ 29
- Parcare amenajata - 54 locuri, in zona blocului FZ 26
- Parcare - 10 locuri, in zona blocului FZ 23
- Parcare - 14 locuri, in zona a sud a limitei zonei studiate
- Parcare - 9 locuri, pe strada Unirii, in zona blocului FZ 26
- Parcare - 15 locuri, in zona cladirii Ceronav
- Parcare - total 45 locuri, in zona institutiilor publice existente
- Parcare in curs de amenajare - b-dul Mamaia cu:
 - 27 locuri in zona Pescarie
 - 296 locuri in zona Statie de epurare-Lac Techirghiol
 - 18 locuri adiacent bulevardului Mamaia
 - 10 locuri de parcare pe scuarul bulevardului Mamaia
- Parcare - 74 locuri, in incinta Campus Universitar

In total, in limitele zonei studiate, exista sau se afla in curs de amenajare aproximativ 633 locuri de parcare amenajate, fara a lua in calcul parcage private existente.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In limita zonei studiate se afla urmatoarele functiuni:

LOCUIRE

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2
- 7 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- 4 bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+8

INSTITUTII PUBLICE

- Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2
- Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1
- Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina “Grogore Antipa” – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M

ECHIPAMENTE PUBLICE

- Cladirea Ceronav – D+P+3
- Campusul Universitatii “ Oidius” – P+5-6-7
- Institutul de medicina veterinara Parter
- Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3
- INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- IRCM Constanta - Parter

SERVICII

- Statia de distributie carburanti OMV
- Cladirea Birouri – P+5, conform A.C.nr.99/23.01.2014 – in executie

COMERT

- Piata de peste

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

PARCAJE LA SOL amenajate sau in curs de amenajare

SPATII PLANTATE PUBLICE

TERENURI LIBERE DE CONSTUCTII

2 AMPLASAMENTE CU CLADIRI NEFINALIZATE

ZONE LIBERE, neutilizate d.p.d.v. urbanistic

Pe amplasamentul care a generat studiul PUZ, cu o suprafata de 355mp, se afla in prezent o cladire in curs de executie, conform A.C. nr.99/23.01.2014 – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9.

BILANTURI TERITORIAL– SITUATIA EXISTENTA

FUNCTIUNE	SUPRAFATA /MP	PROCENT/%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215,00	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765,00	1,19
INSTITUTII PUBLICE	20503,30	13,85
ECHIPAMENTE PUBLICE, din care:	27764,91	18,76
Invatamant	14158,50	
Cercetare	11636,00	
Sanatate	1970,41	
SERVICII	2352,15	1,58
BIROURI	355,00	0,23
COMERT	1000,00	0,67
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE (LOCUINTE)	2179,55	1,47
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13
PARCAJE	7315,00	4,94
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93
TOTAL	148000,00	100



2.6 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. BILANT TERITORIAL. INDICATORI URBANISTICI

Propunerilor prezentului Plan urbanistic zonal, privesc urmatoarele aspecte:

- diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunile existente in zona: locuire, institutii si echipamente publice
- stabilirea suprafetelor edificabile pentru amplasamentele proprietate privata, care in prezent sunt libere de constructii
- studierea asigurarii parcajelor la sol necesare functiunilor propuse pe amplasamentele libere
- studierea posibilitatilor de acces auto si pietonal pentru amplasamentele libere
- amenajarea de noi parcaje publice la sol
- reconfigurarea, prin largire a unor alei auto si pietonale, precum si propunerea de noi alei auto si pietonale, in zonele in care acestea nu exista
- stabilirea zonelor cu destinatia de spatiu verde
- stabilirea distantelor minime dintre constructiile existente si propuse, pentru respectarea conditiilor de insorire, stabilite prin **OMS 119/2014**

In urma analizei situatiei existente si a preluarii reglementarilor aprobate din limitele zonei studiate, se propun urmatoarele:

In limitele zonei L1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL3A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+1E, POT=40%, CUT=0,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile aprobate privind functiunea, regimul de inaltime, POT si CUT
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa si POT, dar se modifica regimul de inaltime de la P+3-4 la P+2 si CUT de la 1,8 la 1,5.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa, regim de inaltime, POT si CUT, cu respectarea Hmax la cornisa si a retragerilor fata de cladirile existente, retrageri mentionate pe plansa de Reglementari urbanistice.
- se reconfigureaza limitele zonei



In limitele zonei L4 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5
- in limitele zonei se afla 3 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si Cladirea Ceronav, cu regim de inaltime D+P+3 si un amplasament pe care momentan se afla o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- pe amplasamentul pe care exista in prezent cladirea parter nefinalizata, se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime P+6, POTmax=60%, CUTmax=3,57, cu incadrarea in Suprafata desfasurata pentru calcul CUT = 6142,13mp, astfel incat CUT aprobat in zona=1,5, prin crestere cu 20% =>CUT max/zona de reglementare=1,8.
- Se propune prelungirea aleii auto existente pana in zona amplasamentul si realizarea unei parcare la sol cu 27 locuri de parcare, care vor deservi cladirea propusa.
- se reconfigureaza limitele zonei

Suprafata zona L4 = 7795,82mp
Suprafata construita existenta=1685,50mp
Suprafata desfasurata existenta=7580,00mp
POT existent/L4=21,62%
CUT existent/L4=0,97
Suprafata construita maxima propusa=2716,30mp
Suprafata desfasurata maxima propusa=1437,87mp
POT propus/L4=40%
CUT propus/L4 (prin crestere CUT aprobat cu 20%)=1,8
Suprafata amplasament = 1718mp
POT max/amplasament =60%
CUT max/amplasament= 3,57

In limitele zonei L5 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5
- in limitele zonei se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ28 si FZ29
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L6 – se propun urmatoarele:

- zonele se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limitele zonelor se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ23, FZ24 si FZ26
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonelor

In limitele zonei L7 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune pe terenuri libere, care momentan nu sunt utilizate d.p.d.v. urbanistic
- in limita zonei, exista un amplasament cu suprafata de 512,40mp, pentru care se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime S/D+P+10, POT=70%, CUT=8, CUT/ZONA L7=4. Suprafata zona L7=1200,00mp.
- Se propune amenajarea a 33 locuri de parcare, in limitele zonei de reglementare, inclusiv pe amplasamentul propus



In limitele zonei M1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limita zonei exista o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- se propune o noua suprafata edificabila, cu incadrarea in coeficientii urbanistici: POT=60%, CUT=0,6, Rh=Parter si functiuni: servicii, comert.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei M2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3.
- in limita zonei se afla Piata de peste
- se propune diversificarea functiunilor existente, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si turistice, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=2.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei M3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zonele de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3 si ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;sevicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase
- in limita zonei o locuinta individuala P+2-3 si terenuri libere de constructii
- se propune diversificarea functiunilor existente, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si locuire, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=2.
- se reconfigureaza limitele zonelor de reglementare

In limitele zonei M4 – se propun urmatoarele:

- zona nu este reglementata prin PUG
- in limita zonei exista un singur amplasament, pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. 522/23.12.2004 –aprobarea **PUD – Construire imobil P+4E - policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, POT=35%, CUT=1,74.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire, servicii, comert, cu Rh = P+6, POT=60%, CUT=4.

In limitele zonei M5 – se propun urmatoarele:

- zona nu este reglementata prin PUG
in limita zonei exista un singur amplasament cu suprafata de 355mp, care a generat studiul PUZ, si pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. **nr.627/14.12.2007** – aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, POT=85%, CUT=4,9 si autorizat cu A.C. **nr.99/23.01.2014** – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire si comert,
- se propune cresterea regimului de inaltime aprobat de la P+5 la P+8 si a CUT aprobat de la 4,9 la 10, cu respectarea CUT=2,5/M5. Suprafata zonei de reglementare M5=1407,00mp.
- Locurile de parcare necesare sunt calculate astfel: spatiu comercial parter=172mp=>5 locuri de parcare necesare, etajele 1-8: 5 apartamente/nivel => 40 locuri de parcare. Total necesar=45locuri de parcare. Din totalul de locuri de parcare necesare, beneficiarul are deja inchiriate 34 locuri de parcare, iar diferenta de 9 locuri de parcare va fi asigurata tot prin construct de inchiriere.
- In limitele zonei de reglementare se afla in curs de amenajare o parcare cu 27 locuri



In limitele zonei E1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3
- in limita zonei se afla amplasamentul Institutului de medicina veterinara Pasteur - Parter si amplasamentul IRCM Constanta - Parter
- se propune mentinerea functiunilor aprobate conform PUG, cu urmatoarele conditionari: Rh = P+2, POT=85%, CUT=2,5.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

In limitele zonei E2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zonele de reglementare:
 - ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3;
 - ZRA3, conform PUG: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren, POT=85%, CUT=10mc/mp /teren,
 - ZRL3, conform PUG: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui, POT=30%, CUT_{maxim} pentru H = P+2 = 0.9, CUT_{maxim} pentru H = P+3 = 1.2
 - ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;sevicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase
- in limita zonei se afla:
 - INSTITUTII PUBLICE: Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2, Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1, Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina “Grogore Antipa” – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M
 - ECHIPAMENTE PUBLICE-INVATAMANT SI CERCETARE: Campusul Universitatii “Ovidius” – P+5-6-7, Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3, INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- se propune diversificarea functiunilor aprobate conform PUG, cu functiuni legate de invatamant, cercetare, locuinte si cazare pentru studenti si personalul aferent, cu urmatoarele conditionari: Rh = P+4, POT=60%, CUT=3.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

In limitele zonei S1 – se propun urmatoarele:

- zona nu este reglementata prin PUG
- in limita zonei exista un singur amplasament pe care se afla statia de distributie carburanti OMV
- se propune mentinerea functiunii existente, alaturi de functiuni legate de comert si servicii, cu urmatoarele conditionari: Rh=P+1, POT=50%, CUT=1.



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+1	-	-	1207,10	0,81
LOCUINTE INDIVIDUALE P+2	-	-	633,82	0,42
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06	-	-
LOCUINTE COLECTIVE P+3-4	-	-	3285,33	2,21
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215,00	1,49	2215,00	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+6	-	-	1660,60	1,12
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765,00	1,19	1765,00	1,19
LOCUINTE COLECTIVE P+10	-	-	512,40	0,34
INSTITUTII PUBLICE	20503,30	13,85	20503,30	13,85
ECHIPAMENTE PUBLICE, din care:	27764,91	18,76	32923,53	22,24
Invatamant	14158,50		19394,80	
Cercetare	11636,00		11558,32	
Sanatate	1970,41		1970,41	
SERVICII	2352,15	1,58	2352,15	1,58
FUNCTIUNI MIXTE P	-	-	445,00	0,30
FUNCTIUNI MIXTE P+2	-	-	15187,90	10,26
FUNCTIUNI MIXTE P+6	-	-	3331,00	2,25
FUNCTIUNI MIXTE P+8	-	-	355,00	0,23
BIROURI	355,00	0,23	-	-
COMERT	1000,00	0,67	-	-
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92	-	-
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE (LOCUINTE)	2179,55	1,47	-	-
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72	-	-
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13	9352,00	6,31
PARCAJE	7315,00	4,94	9835,00	6,64
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93	42435,87	28,67
TOTAL	148000,00	100	148000,00	100

BILANT ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE

ZONA DE REGLEMENTARE/ FUNCTIUNE	PROPUNERE	
	MP	%
L1	1207,10	0,81
L2	633,82	0,42
L3	3285,33	-
L4	7795,82	2,21
L5	2673,42	1,49
L6	4806,70	1,12
L7	1200,00	1,19
M1	915,25	0,34
M2	4190,00	13,85
M3	10998,00	22,24
M4	1670,41	
M5	1407,00	
E1	7061,91	
E2	44138,33	1,58
S1	2352,15	0,30
SPATII PLANTATE	5720,00	6,31
PARCAJE	10851,87	6,64
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	37272,99	28,67
TOTAL	148000,00	100



ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE / PROPUSE SI COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUSE

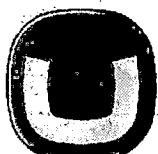
ZONA DE REGLEM. PROPUSA	FUNCTIUNI PROPUSE	POT	CUT	RH	ZONA DE REGLEM. EXIST. CF. PUG	POT	CUT	ZONA DE REGLEM. APROB. CF. PUZ/PUO	POT	CUT	RH
M1	SERVICII COMERT	60%	0,8	P	PUZ - HCLM 276/08 05.2008			ZRL5	30%	2,5	P=8
M2	SERVICII COMERT ALIM. PUBLICA, TURISM	60%	2	P=2	ZRE1	60%	3				
M3	SERVICII COMERT ALIM. PUBLICA, LOCUIRE	60%	2	P=2	ZRE1	60%	3				
M4	SERVICII COMERT ALIM. PUBLICA, LOCUIRE	60%	4	P=4	NU ESTE REGLEMENTATA			PUO - HCLM 522/ 23.12.2004	30%	1,7	P=4
M5	LOCUIRE SERVICII COMERT	60%	2,5/M5	P=3	NU ESTE REGLEMENTATA			PUZ - HCLM 627/ 14.12.2007	60%	4,5	P=5
E1	ENIPAMENTE PUBLIC SERVICII FUNCT. ADM.	60%	2	P=2	ZRE1	60%	3				
E2	ENIPAMENTE PUBLIC SERVICII FUNCT. ADM.	60%	3	P=4	ZRE1	60%	3				
L1	LOCUIRE	60%	0,8	P=1	PUZ - HCLM 276/08 05.2008			ZRL5A	60%	0,8	P=1
L2	LOCUIRE	60%	1,5	P=2	PUZ - HCLM 276/08 05.2008			ZRL4A	60%	1,5	P=3-4
L3	LOCUIRE	60%	1,8	P=3-4	PUZ - HCLM 276/08 05.2008			ZRL4A	60%	1,8	P=3-4
L4	LOCUIRE	60%	1,8/1,4 creștere cu 20%	P=4	ZRL4	30%	1,5				
L5	LOCUIRE	cf. PUG	cf. PUG	cf. PUG	ZRL4	30%	1,5				
L6	LOCUIRE	cf. PUG	CF. PUG	cf. PUG	ZRL5	2%	2,5				
L7	LOCUIRE	70%	4/1,8	P=10	NU ESTE REGLEMENTATA						
S1	SERVICII COMERT	60%	1	P=1	NU ESTE REGLEMENTATA						

3.2 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În limitele zonei studiate, se afla în curs de amenajare un sens giratoriu la intersecția bulevardului Mamaia cu strada Aleea Studentilor, un număr de aproximativ 633 locuri de parcare publice și o pistă pentru biciclete care se va amenaja pe scuarul existent al bulevardului Mamaia, iar din zona stației de alimentare carburanți OMV spre Stațiunea Mamaia, va fi amenajată pe trotuarul aferent bulevardului.

Alături de aceste lucrări, măsurile propuse pentru îmbunătățirea condițiilor existente de circulație auto și pietonală sunt:

- Realizarea unui sens giratoriu la intersecția strazii Unirii cu bulevardul Mamaia
- Reconfigurarea traseului și lărgirea strazii existente în zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusă = 10m (7 m carosabil)



- Largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil)
- Amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcuri cu 27 locuri.
- Amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu alea Studentilor - alee de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului traseu in strada de legatura – prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil).
- Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia strazii propuse cu Alea Studentilor si cu prelungirea strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente.
- Amenajarea unui numar de ~94 locuri de parcare adiacent strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente
- Reconfigurarea loturilor existente in zona strazii Maior Sofran pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la loturile existente. Aleile auto propuse vor avea min.6m.
- Amenajarea unui numar de ~25 locuri de parcare in zona institutiilor publice existente.

A fost propus un numar total de **210 locuri de parcare**, fara luarea in calcul a parcajelor propuse pe terenuri proprietate privata.

Parcaje existente sau in curs de amenajare = 633 locuri

Parcaje propuse = 210 locuri

Total = 843 locuri

3.5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limitele zonei studiate, sunt propuse urmatoarele lucrari de utilitate publica de interes local, conform Legii 220/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local:

- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii Unirii cu bulevardul Mamaia – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii Alea Pescarilor cu bulevardul Mamaia – lucrare aflata in curs de executie si care afecteaza terenurile proprietate privata, aflate pe bulevardul Mamaia, nr.304 F/J, teren cu suprafata de 168mp si pe strada Alea Studentilor nr.304E, teren cu suprafata de 500mp. Suprafetele de teren afectate de realizarea lucrarii sunt de 26,51mp (pentru teren cu suprafata de 168mp) si 55,00mp (pentru teren cu suprafata de 500mp).
- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii propuse la limita de est a zonei studiate cu Alea Studentilor – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc reconfigurarea traseului si largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care afecteaza o suprafata de 421mp de teren aflat domeniul privat al Mun. Constanta, din incinta I.N.C.E.R.C. Constanta.
- Lucrari de constructie care privesc amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcuri cu 27 locuri - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie si modernizare care privesc amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu alea Studentilor - alee de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului



traseu in strada de legatura – prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil). Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata.

- Lucrari de constructie si modernizare a aleilor de acces existente in zona lotizarii de la strada Maior Sofran prin reconfigurarea loturilor existente. Propunere de reconfigurare vizeaza doua loturi, iar suprafetele de teren ce vor fi afectate de realizarea aleilor de acces sunt propuse pentru schimb cu terenuri aflate in domeniul public al Mun. Constanta, astfel incat suprafetele initiale de teren proprietate privata sa se mentina.
- Lucrari de constructie care privesc amenajarea ca strada cu parcaje adiacente, a terenului liber existent in zona I.R.C.M. Constanta – Institutul de medicina veterinara Pasteur – Piata de peste. Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata, dar afecteaza o suprafata de 70,50mp din terenul aferent I.R.C.M. Constanta pentru realizarea trotuarului aferent strazii propuse.
- Lucrari de constructie, aflate in curs de executie, a parcajelor la sol si a aleilor de acces aferente, in zona Parcului Tabacarie – Statia de epurare Constanta Nord - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie si modernizare, aflate in curs de executie, a parcajelor la sol din zona Pescarie, zona scuarului de pe bulevardul Mamaia si adicent acestuia lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie a pistei pentru biciclete pe scuarul existent al bulevardului Mamaia si pe trotuarul aferent acestuia - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata

Regimul juridic al terenurilor si propunerile privind circulatia terenurilor, precum si suprafetele de teren propuse pentru schimb sunt mentionate pe plansa: Tipul de proprietate si circulatia terenurilor, parte integranta din prezentul PUZ.

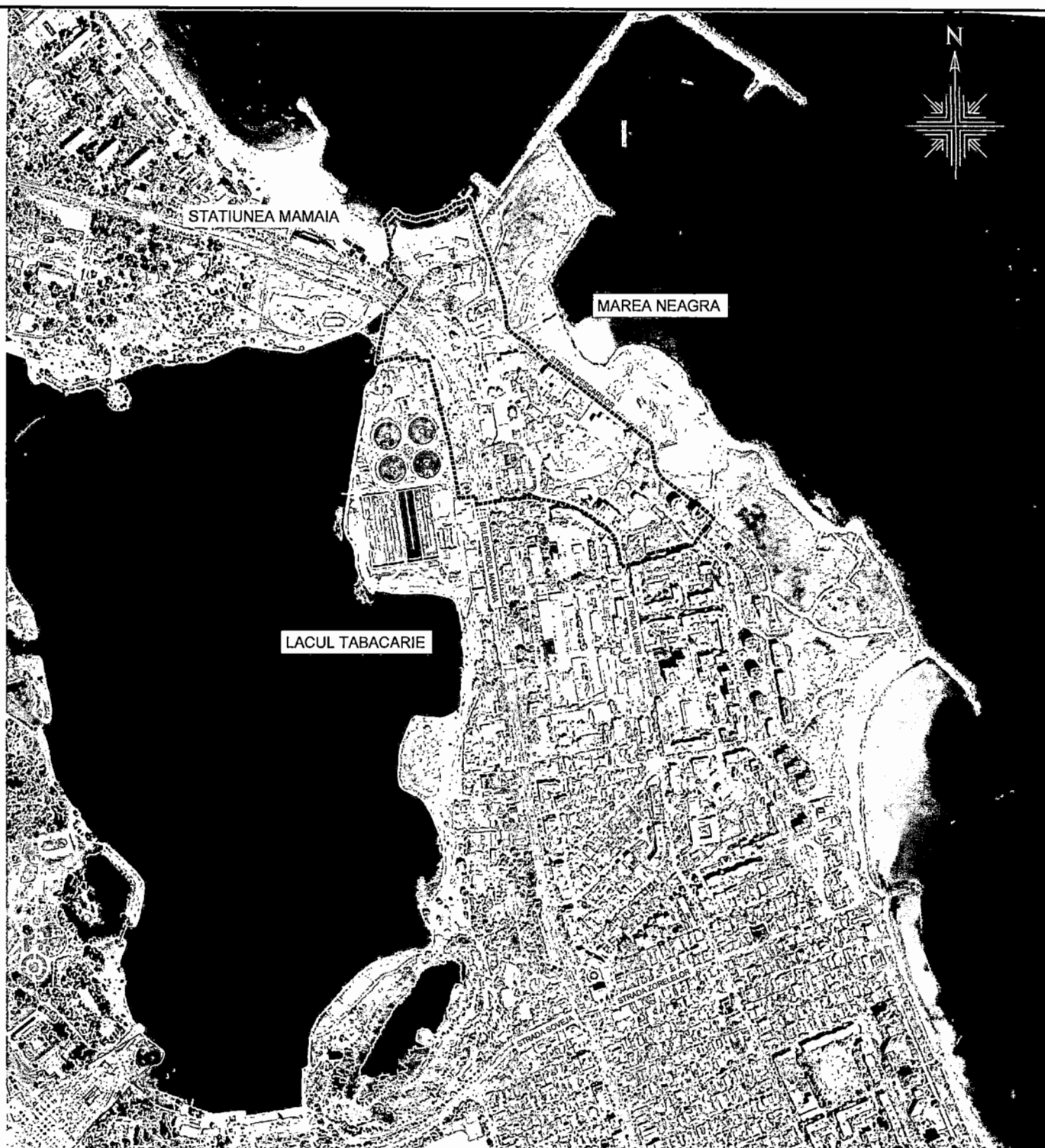
CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI





PUZ - ZONA DELIMITATA DE:
MAREA NEAGRA (LA NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE EPURARE CONSTANTA (LA VEST),
STRADA UNIRII (LA SUD), STRADA PESCARILOR (LA EST)

U S O N I A A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N INMATRICULATA LA REGISTRUL COMERTULUI CU NR. J13/4352/12.12.2008, COD FISCAL RO24883505 CONT. CURENT NR. RO44BRDE1405V66468561400, S.R.D. AGENTIA MAMAIA, CONSTANTA, B-DL. MAMAIA, NR.76, BL. L93, SC. A, ET. PARTER, AP. 1, TEL. +4031603332, FAX +4031603333	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	
	018/2013	C.U.	NOIEMBRIE 2013	CU-U01	
OBIECTIV	DESEN	PLAN DE INCADRARE	SCARA	REVIZIA	
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE: MAREA NEAGRA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE EPURARE RAJA (LA VEST), STR. UNIRII (LA SUD) SI STR. PESCARILOR (LA EST)	ORTOFOTOPLAN		1:10000	00	
ADRESA	SPECIALITATEA	URBANISM			
MUN. CONSTANTA, --- ---	SEF PROIECT	DESENAT			
	Arh. Marius Socarici	---			
BENEFICIAR	PROIECTAT	VERIFICAT			
PRIMARIA MUN. CONSTANTA, S.C.MARCO CHIM S.R.L., S.C.NITALEXIL S.R.L.	Arh. Marius Socarici	---			
ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. USONIA S.R.L. CONSTANTA.					



PROIECT NR. 25/2013

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE: PLAJA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE EPURARE (VEST), STR.UNIRII (SUD), STR. PESCARILOR SI STRADA PROIECTATA (EST), MUN. CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	S.C. MARCO CHIM S.R.L., S.C. NITALEXIL S.R.L.
DATA ELABORARII	SEPTEMBRIE 2014

1.2 OBIECTUL PUZ

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in studierea, detalierea/modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in limitele zonei studiate, delimitata de strazile:

- La nord: plaja – limita A.B.A.D.L.
- La sud: Strada Unirii
- La est: Strada Pescarilor si strada proiectata
- La vest: Statiunea Mamaia, Lacul Tabacarie si Statia de epurare Constanta Nord

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Amplasamentul care a generat studiul Planului Urbanistic Zonal, se afla pe bulevardul Mamaia – zona Pescarie, conform planurilor anexate.

Amplasamentul, inregistrat cu numarul cadastral 239480, are o suprafata totala de 355mp, conform actului de alipire nr.1990/12.12.2013.

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.158923/17.12.2013, anexa la Certificatul de urbanism nr.3708/17.12.204**, emis de Comisia Municipala de amenajare a teritoriului si urbanism.



1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
- Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- **A.C. nr.1691/29.12.1993** – Construire grup **Sali de invatamant, cazare S+P+M+4E+5-8Ep+9Ep tehnic**, POT=46,85%, CUT=4, strada Studentilor, cladire inceputa si neterminata
- **HCLM nr. 212/04.11.1997** – hotarare privind aprobarea PUD – **Garaje particulare aferente bloc FZ23**, POT=99%, CUT=0,99.
- **HCLM nr. 466/21.11.2003** - hotarare privind aprobarea PUD – **Construire locuinte insiruite P+1E**, strada Pescarilor, nr.63, langa bl. FZ24, POT=70,58%, CUT=1,41.
- **HCLM nr.415/21.11.2003** – hotarare privind aprobarea **PUZ TABACARIE**
- **HCLM nr. 522/23.12.2004** – hotarare privind aprobarea PUD – **Construire imobil P+4E-policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, POT=35%, CUT=1,74.
- **HCLM nr.29225.05.2005** – hotarare privind aprobare **PUZ Zona de coasta a Marii Negre etapa I** – cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis-Mamaia, **Etapa II** – in curs de elaborare. **HCLM nr.112/16.07.2010** privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investitii " Riviera Tomis – intre statiunea Mamaia si Portul Tomis Constanta", in etapa Studiu de fezabilitate.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** – hotarare privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM nr.33/2005 privind aprobarea **PUD ansamblu rezidential 5 imobile locuinte**, RH=D+P+13E, POT = 21%, CUT=3,42.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM 33/2005 – **Ansamblul rezidential Spectrum**.
- **HCLM nr.627/14.12.2007** – hotarare privind aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, POT=85%, CUT=4,9.
- **HCLM nr.276/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea **PUZ – remodelare urbana zona Faleza Nord** pentru amplasamentul delimitata de strada Unirii, bl.FZ26, bl. FZ 28, bl. FZ 26, bl. U6, strada Pescarilor
- **HCLM nr.364/29.06.2009** – hotarare privind aprobarea **PUZ – ansamblu rezidential locuinte si dotari, zona Pescarie**, POT =60%, CUT=4,20, RH=P+22, 1500 locuri de parcare
- **HCLM nr.45/10.02.2011** privind modificarea HCLM nr.447/30.07.1999 privind aprobare **PUD proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana a mun. Constanta**, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat, Faleza Nord, POT=17%, CUT=2,2.
- **A.C. nr.1342/12.08.2013** – **amenajare parcare** intre blocurile bl. FZ 26 si bl. FZ.27.

2. ALTE SURSE:

- **RAPORTUL DE MEDIU**, aflat la baza obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Constanta
- Planul topografic al zonei
- Observatii efectuate in teren



CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona propusa pentru studiu, se afla in partea de nord a Mun. Constanta, la limita de sud a Statiunii Mamaia, intre strada Pescarilor si strada proiectata – la est, statia de epurare Constanta Nord – la vest si strada Unirii – la sud.

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **14,80ha**.

Amplasamentul care a generat studiul PUZ, este situat pe b-dul Mamaia, nr.306A-306B, avand o suprafata de 355mp si urmatoarele vecinatati, conform act de alipire nr.3708/17.12.2013:

- La nord – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La sud – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La est – IE 238653 – B-dul Mamaia
- La vest – IE 238653 – B-dul Mamaia

2.2 INCADRAREA IN PUG MUN. CONSTANTA

Limita zonei studiate include urmatoarele zone de reglementare, conform PUG Mun. Constanta:

ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE

- UTILIZARI ADMISE - echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- POT=85%

- CUT=3, depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari:

a. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;

b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;

c. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

ZRA 3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

- UTILIZARI ADMISE unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- POT=85%

- CUT=10mc/mp /teren

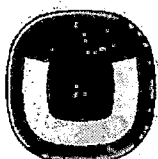
ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

- POT=30%

- CUT_{maxim} pentru $H = P+2 = 0.9$

- CUT_{maxim} pentru $H = P+3 = 1.2$



ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

- UTILIZARI ADMISE - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- POT_{maxim} = 30%

- CUT_{maxim} = 1.5

ZRF - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

- UTILIZARI ADMISE - lacasuri de cult; servicii pentru culte; activitati sociale ale asociatiilor religioase; activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

- POT-conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

- CUT- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.



În ciuda activității economice intense care se desfășoară în zona, poluarea apelor de pe raza teritorială a municipiului Constanța se încadrează în limite normale. Principala sursă de poluare o reprezintă activitatea portuară, la care se adaugă celelalte activități economice, precum și cele casnice ale populației.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferenței dintre climatul maritim și cel de stepă, clima din zona însumează un ansamblu de facilități suport major pentru o climă relativ blândă.

Clima orașului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezintă o stabilitate termică a atmosferei. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25° C. Anotimpul cald înregistrează 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C și 20-30 zile tropicale cu temperatura minimă absolută înregistrată 25°C.

Temperaturile medii multianuale înregistrează cele mai mari valori din întreaga țară, situându-se la 11,2°C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30°C sunt atinse în iulie, august și septembrie; în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând 12 -13°C. Primăvara, datorită

prezenței mării, temperaturile sunt mai coborâte cu 1 – 3°C decât în interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleași motive, sunt mai ridicate cu câteva grade.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca 4.000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICĂ

Presiunea atmosferică este relativ ridicată oscilând între 758-764 mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITAȚIILE ATMOSFERICE

Precipitațiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanța aflându-se în arealul cu probabilitatea cea mai redusă a precipitațiilor din toată Dobrogea. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarnă.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

În ceea ce privește vânturile, în această zonă frecvența medie (%) cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9 %) și Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) și Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor



predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deșeurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile

caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Echium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fascia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebadă de vara), *Ardea cinerea* (starc cenușiu), *A. purpurea* (starc roșu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.4 CIRCULATIA

Principala cale de comunicatie rutiera care traverseaza zona studiata este bulevardul Mamaia, care realizeaza legatura intre centrul Mun. Constanta si Statiunea Mamaia. Acesta face parte din trama majora a Mun. Constanta, incadrandu-se in categoriile de strazi I-magistrale, conform Normei tehnice 27/01/1998 privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane.



In partea de sud, zona studiata este delimitata, de strada Unirii– strada de categoria III-colectoare.

In partea de est, zona studiata este delimitata, de strada Pescarilor nefinalizata– strada de categoria III – colectoare.

In interiorul zonei studiate, circulatia auto se realizeaza pe strazi de categoria IV- de folosinta locala si pe strada Aleea Studentilor care asigura accesul la Campusul Universitatii Ovidius.

Parcajele la sol existente sunt distribuite astfel:

- Parcare amenajata – 44 locuri, intre blocurile FZ 24 SI FZ29
- 2 parcaje amenajate – total 17 locuri, in zona blocului FZ 29
- Parcare amenajata – 54 locuri, in zona blocului FZ 26
- Parcare – 10 locuri, in zona blocului FZ 23
- Parcare – 14 locuri, in zona a sud a limitei zonei studiate
- Parcare – 9 locuri, pe strada Unirii, in zona blocului FZ 26
- Parcare – 15 locuri, in zona cladirii Ceronav
- Parcare – total 45 locuri, in zona institutiilor publice existente
- Parcare in curs de amenajare – b-dul Mamaia cu:
 - 27 locuri in zona Pescarie
 - 296 locuri in zona Statie de epurare-Lac Techirghiol
 - 18 locuri adjacent bulevardului Mamaia
 - 10 locuri de parcare pe scuarul bulevardului Mamaia
- Parcare - 74 locuri, in incinta Campus Universitar

In total, in limitele zonei studiate, exista sau se afla in curs de amenajare aproximativ 633 locuri de parcare amenajate, fara a lua in calcul parcaje private existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In limita zonei studiate se afla urmatoarele functiuni:

LOCUIRE

- Locuinte individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2
- 7 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- 4 bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+8

INSTITUTII PUBLICE

- Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2
- Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1
- Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina "Grogore Antipa" – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M

INVATAMANT, CERCETARE, FORMARE PROFESIONALA

- Cladirea Ceronav – D+P+3
- Campusul Universitatii "Ovidius" – P+5-6-7
- Institutul de medicina veterinara Parter
- Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3
- INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- IRCM Constanta - Parter

SERVICII SI COMERT

- Statia de distributie carburanti OMV
- Cladirea Birouri – P+5, conform A.C.nr.99/23.01.2014 – in executie

COMERT

- Piata de peste

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

PARCAJE LA SOL amenajate sau in curs de amenajare

SPATII PLANTATE PUBLICE

TERENURI LIBERE DE CONSTUCTII



2 AMPLASAMENTE CU CLADIRI NEFINALIZATE ZONE LIBERE, neutilizate d.p.d.v. urbanistic

Pe amplasamentul care a generat studiul PUZ, cu o suprafata de 355mp, se afla in prezent o cladire in curs de executie, conform A.C. nr.99/23.01.2014 – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu POT aprobat=85%, CUT aprobat = 4,9.

BILANTURI TERITORIAL- SITUATIA EXISTENTA

FUNCTIUNE	SUPRAFATA /MP	PROCENT/%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215,00	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765,00	1,19
INSTITUTII PUBLICE	20503,30	13,85
INVATAMANT, CERCETARE, FORMARE PROFESIONALA	27764,91	18,76
COMERT / SERVICII	2352,15	1,58
COMERT / BIROURI	355,00	0,23
COMERT	1000,00	0,67
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE (LOCUINTE)	2179,55	1,47
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13
PARCAJE	7315,00	4,94
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93
TOTAL	148000,00	100

2.6 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, termica si telecomunicatii.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

-conform aviz RAJA,– in limita zonei studiate exista conducte magistrale de apa, conducte de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, conducte de refulare ape uzate, conduse de epurare apa epurata, conducta de pompare namol activ, bransamente de apa, racorduri de canalizare.

Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie a sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de alimentare cu apa si canalizare si respectarii prevederilor legale referitoare la zonele de protectie sanitara cu regim sever, conform HG.930/2005.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- terenul de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor magistrale de apa,
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa,
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale
- culoarele de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Alimentarea cu apa a locuintelor existente in perimetrul cuprins intre strada Unirii, strada Pescarilor si lacul Tabacarie se realizeaza din conducta principala de alimentare cu apa Dn 350mm



fonta existenta in spatiul verde din mijlocului bulevardului Mamaia si conductele existente pe strazile din interiorul amplasamentului avand Dn 150-100mm.

In momentul de fata din sistemul existent de alimentare cu apa se asigura alimentarea cu apa a consumatorilor actuali.

Scurgerea apelor menajere de la locuintele existente in aceasta zona se realizeaza printr-un sistem centralizat format din colectoare menajere existente pe strazi, cu diametrul de 250 – 1000mm. In continuare apele menajere sunt descarcate in Statia de Epurare Constanta Nord.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-conform aviz ENEL, nr.132195102/18.03.2014 – in limita zonei studiate exista retele de alimentare cu energie electrica LES 20+10+0,4KV.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

-conform aviz RADET, nr.B3024/14.03/2014 – pe amplasamentul B-dul Mamaia nr.306-306B, nu exista retele termice

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

-conform aviz CONGAZ, nr.77B/07.03.2014 – in limita zonei studiate exista conductele de gaze naturale, PE 100 SDR 11Dn 63mm-Dn 315mm, montate la o adancime de minim 0,9m de la generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie

TELECOMUNICATII

-conform aviz ROMTELECOM, nr.203/04/07/01/CT/201 – in limita zonei studiate exista pozate cabluri Tc

2.7 PROBLEME DE MEDIU

(Sursa: Raportul de mediu aflat la baza PUZ)

2.7.1 Starea actuala a mediului

Pentru trasarea unor caracteristici generale privind calitatea factorilor de mediu au fost analizate, acolo unde exista, informatiile continute in documente oficiale care includ date privind monitorizarea factorilor de mediu pentru arealul care face obiectul analizei(*Rapoartele lunare privind starea factorilor de mediu in judetul Constanta 2013*, elaborate de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, *Planul de Management SH Dobrogea-Litoral*). Informatiile preluate din baza de date specificata mai sus au fost completate cu observatiile facute cu ocazia verificarilor facute pe amplasament in vederea realizarii evaluarii de mediu si intocmirea Raportului de mediu pentru proiectul de plan analizat.

2.7.1.1 Componenta de mediu: Sol/subsol

Zona in care se incadreaza perimetrul PUZ , ca de altfel intreg arealul Municipiului Constanta, face parte , din punct de vedere geologic, din unitatea geostructurala reprezentata de Compartimentul Sud-Dobrogean.

Compartimentul Sud-Dobrogean este parte componenta, alaturi de sectoarele Valah si Central-Dobrogean, a Platformei Moesice. A avut in linii mari o evolutie similara cu cea a Sectorului Valah, fiind un compartiment inaltat tectonic al acesteia, fiind delimitat astfel:

- *in nord-est* – Masivul Dobrogei Centrale, de care este separat de falia Capidava -Ovidiu, prelungita spre nord-vest, in Sectorul Valah pe linia Ianca;

- *in vest* – Compartimentul Valah, de care este separat prin falia Dunarii

- *in est* – se continua in zona precontinentala (platforma continentală a Marii Negre). La un moment dat falia Capidava – Ovidiu, care separa la sud-vest Blocul Sud-Dobrogean de Blocul Central-Dobrogean, isi schimba directia de la sud-est spre est si Blocul Sud-Dobrogean vine in contact cu Orogenul Nord-Dobrogean in zona de self.

- *in sud* – frontiera de stat (se continua cu Platforma prebalcanica, pe teritoriul Bulgariei).



2.7.2 Componenta de mediu: Apa

2.7.2.1 Apele subterane

Conform cutumelor privind gestionarea apelor (subterane si de suprafata) de catre organismele abilitate prin legislatia de rigoare, in spatiul hidrografic Dobrogea-Litoral au fost identificate, delimitate si

descrie un numar de 10 corpuri de ape subterane codificate cu simbolul RODL si numerotate de la 01 la 10 (ex.RODL01) . Codul corpurilor de ape subterane are urmatoarea structura:

RO = codul de tara; DL = spatiul hidrografic Dobrogea - Litoral; 01= numarul corpului de apa din cadrul spatiului hidrografic Dobrogea – Litoral.Corpurile de ape subterane la care se face referire ,sunt redade in tabelul de mai jos.

Tabel. Caracteristicile corpurilor de ape subterane

Cod/ nume	Suprafata [kmp]	Caracterizare Geologica-hidrogeologica			Utilizarea apei	Poluatori	Grad de protectie globala	Risc		Transfrontalier/ tara
		Tip	Sub presiune	Strate Acoperitoare				Calitate	Cantitate	
RODL 01 Tulcea	1160	F+K	Nu	0/variabila	PO		PM	B	B	NU
RODL 02 Babadag	771	F+K	Nu	0-10	PO,I		PM,PU	B	B	NU
RODL 03 Harsova-Ghindaresti	192	F+K	Nu	0/variabila	PO		PM,PG	B	B	NU
RODL 04 Cobadin-Mangalia	2178	F+K	Nu	0-20	PO,Z	A,Z	PM,PG	B	B	Da Bulgaria
RODL 05 Dobrogea Centrala	2999	P	Nu	0-0,5	PO,Z	A,Z	PM	B	B	NU
RODL 06 Platforma Valaha	11320	K+F	Da	0/variabila	PO,I,Z	A,Z	PG	B	B	Da Bulgaria
RODL 07 Harsova Braila	1892	P	Nu	1-5	PO,P,Z	A,Z	PU	B	B	NU
RODL 08 Casimcea	92	F=K	Nu	0-10	PO,Z	A,Z	PM,PU	B	B	NU
RODL 09 Dobrogea de Nord	2730	P	Nu	0-0,5	PO,Z	A,Z	PM	B	B	NU
RODL 10 Dobrogea de Sud	4440	P	Nu	0-0,5	PO,Z	A,Z	PM	B	B	NU

Suprafata: [kmp]-

: are la numator suprafata din Romania;
pentru corpurile transfrontiere la numitor este suprafata totala a corpului.

Tip predominant:

: P-poros; K-karstic; F-fisural.

Sub presiune:

: Da/Nu/Mixt.

Strate acoperitoare:

: grosimea in metri a pachetului acoperitor.

Utilizarea apei:

: PO- alimentari cu apa populatie; IR -
irigatii; I - industrie; P - piscicultura; Z - zootehnie.

Poluatori:

: I-industriali; A-agricoli; M-menajeri; Z- zootehnici

Gradul de protectie globala:

: PVG - foarte buna; PG - buna; PM - medie;PU - nesatisfacatoare;
PVU – puternic nesatisfacatoare

Stare calitativa si cantitativa:

Buna (B)/Slaba(S) B ** local stare calitativa..slaba

Transfrontier:

: Da/Nu.

Perimetrul PUZ studiat ,ca de altfel intreg Municipiul Constanta se afla ,din punct de vedere hidrogeologic , in stransa corelatie cu corpul de apa subterana RODL10 -Dobrogea de Sud si RODL04-Cobadin- Mangalia.



Intr-un teren cu roci permeabile, situate peste un strat impermeabil, apele subterane se dispun pana la o anumita inaltime, variabila, numita *nivel freatic* sau *nivel piezometric*.

a) **Zona de aeratie** reprezinta partea situata deasupra *nivelului piezometric*, cu grosime variabila, in functie de oscilatiile acestuia. Cuprinde trei subzone:

1) **subzona de evapotranspiratie** (de la suprafata), in care procesele de evaporatie si evapotranspiratie sunt deosebit de active (aici sunt

majoritatea radacinilor plantelor). Grosimea acestei subzone este de 1 – 3 m. Aici fenomenele de seceta se pun cel mai bine in evidenta. Cand umiditatea scade la limita minima se atinge *coeficientul de ofilire* sub care apa (cata mai exista) nu poate fi absorbita de radacinile plantelor. In aceasta subzona au loc numeroase procese chimice de oxidare si reducere, de salinizare etc. De aceea culoarea ei este mai inchisa decat a rocilor de dedesubt.

2) **subzona de retentie**, situata sub cea dintai, are grosimi de 0.5 – 2 m (uneori pana la 20 m). Are porii umpluti partial cu apa, aer si vapori de apa. Volumul de apa este egal cu capacitatea de retentie. Apa din aceasta subzona este *suspendata* (higroscopica, apa capilara si capilara izolata) si nu are legaturi hidraulice cu zona capilara.

3) **subzona capilara** contine apa higroscopica, apa peliculara si apa capilara continua, datorita fenomenelor capilare. Grosimea acestei subzone variaza invers proportional cu granulometria (30 – 40 cm in nisipuri, 200 -300 cm in argile). Inaltimea subzonei capilare variaza odata cu nivelul piezometric. La partea superioara *apa capilara continua* trece in *apa capilara izolata*, in toate celelalte subzone.

b) **Zona de saturatie**. Este situata sub nivelul piezometric, deci toti porii sunt saturati cu apa. Aceasta zona continua se numeste *strat acvifer* si de aici se fac alimentariile cu apa.

Adancimea limita, inferioara a apelor subterane se considera a fi intre 9 si 12 km. Porozitatea se reduce foarte mult prin presiune litostatica, iar temperaturile cresc conform treptei geotermice. Aici, la limita inferioara, temperatura atinge punctul critic al apei si indiferent de presiune apa se evapora.

In zona de saturatie se produc fenomene de *cimentare* (datorita sarurilor de Ca, Mg si SiO₂ care se depun in pori) si de *inlocuire* (metasomatism) a unor substante labile cu altele mai stabile (silicifieri, piritizari). Culoarea zonei este verde – albastrie datorita reducerii oxizilor, prezentei sulfurilor si silicailor de fier ramasi neoxidati.

Corpul RODL 10 Dobrogea de Sud este de tip poros-permeabil sau fisural, fiind localizat in aluviuni actuale si subactuale (atribuite Holocenului), in depozite loessoide (Pleistocen superior-Holocen), in loess (Pleistocen mediu-Pleistocen superior), precum si la limita dintre loessuri/loessoide/argile rosii (acestea din urma fiind atribuite Pleistocenului inferior) si partea terminala a depozitelor sarmatiene (Formatiunea de Cotu Vail), badenian-superioare (Formatiunea de Seimeni) sau cretac-inferioare.

Datorita constitutiei litologice, caracteristicilor geomorfologice si conditiilor structural-tectonice, corpul prezinta mari variatii de ordin cantitativ si calitativ, atat pe orizontala cat si pe verticala. Depozitele pleistocen-inferioare sunt reprezentate, pe alocuri, prin argile rosii. Genetic, aceste argile constituie un depozit rezidual eluvial, considerat ca fiind un grup de paleosoluri care s-a format subaerian, in anumite conditii climatice (cald si umed), in urma proceselor de alterare a depozitelor precuaternare.

Depozitele pleistocen mediu-pleistocen superioare sunt reprezentate prin loessuri (predominant silturi argiloase), care prezinta grosimi variabile in functie de paleorelieful preexistent si de procesele de remanier care au afectat materialul eolian primar. Loessurile sunt galbui, nestratificate, omogene, poroase si contin nivele de paleosol.

Depozitele pleistocen superior-holocene sunt reprezentate prin loessoide (predominant silturi argiloase si argile siltice). In urma proceselor de remanier, loessul eolian primar, depus in general in conditii de climat rece si uscat, a generat depozite loessoide deluviale si coluvial-aluviale, care prezinta unele modificari ale caracterelor sedimentologice (urme de stratificatie si fragmente mai grosiere in masa materialului constituint). Depozitele holocene sunt reprezentate prin aluviuni actuale si subactuale (silturi argiloase, silturi, silturi argilos-nisipoase, silturi nisipoase, nisipuri si pietrisuri).

In zona Silistea, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala, executat in anul 1975, a captat intervalul 8,5-13,1 m, reprezentat prin nisip argilos cu elemente de pietris si bolovanis. Forajul a fost



executat la adancimea de 15,1 m, avand debitul de 0,5-0,39 l/s (la o denivelare de 3,05-2,3 m), adancimea nivelului piezometric de 5,45 m, raza de influenta de 24-16 m, iar conductivitatea hidraulica de 2-1,75 m/zi. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 prezinta depasiri peste concentratiile maxim admise de Legea privind calitatea apei potabile nr. 458/2002, modificata si completata cu Legea nr. 311/2004, in cazul manganului, clorurilor si sulfatilor.

In zona Tortoman, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala a fost executat in anul 1975, la adancimea de 14,5 m si a captat intervalul 9,6-12,2 m. La executie, debitul a fost de 1-0,52 l/s (la o denivelare de 0,86-0,45 m), adancimea nivelului piezometric de 4,84 m, raza de influenta de 37,2-16,3 m, iar conductivitatea hidraulica de 36,1-30,7 m/zi.

Stratul acvifer este constituit din pietris cu elemente de bolovanis (reprezentat prin fragmente de cuarite, calcare albe si rosii, sisturi verzi). Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 a prezentat o slaba depasire peste concentratia maxim admisa in cazul substantelor organice.

In zona Oltina, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala a fost executat la adancimea de 31,5 m si a captat intervalul 27,8-29,5 m. La executie, debitul a fost de 0,34-0,6 l/s (la o denivelare de 19,5-22,1 m), adancimea nivelului piezometric de 5,15 m, raza de influenta de 13-13,4 m, iar conductivitatea hidraulica de 8,03-12,5 m/zi. Stratul acvifer este constituit din nisip cu pietris. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 a prezentat depasiri peste concentratia maxim admisa in cazul fierului.

In zona Baraganu, forajul F1 din Reteaua Hidrogeologica Nationala, executat in anul 1975, a captat intervalul 7,9-19,3 m, reprezentat prin silt cu concretiuni calcaroase. Forajul a fost executat la adancimea de 20,3 m, avand debitul de 0,9-0,5 l/s (la o denivelare de 3,3-1,2 m), adancimea nivelului piezometric de 7,72 m, raza de influenta de 32-11 m, iar conductivitatea hidraulica de 2,2-2,1 m/zi. Proba de apa recoltata si analizata fizico-chimic in anul 1975 nu prezinta depasiri peste concentratiile maxim admise.

Mentionam ca in zona Techirghiol au fost executate trei foraje hidrogeologice, respectiv 5130, 5131 si 5132, de catre S.C. FORADEX S.A. Bucuresti, in anul 1976. Astfel, in cazul forajului 5130, executat la adancimea de 35,1 m, a fost captat intervalul 23-33 m, debitul avand valoarea de 6,1 l/s, la o denivelare de 6 m, adancimea nivelului piezometric de 1,25 m, conductivitatea hidraulica de 9,8 m/zi, iar raza de influenta de 189 m. In forajul 5131, executat la adancimea de 50,5 m, a fost captat intervalul 10-16 m, debitul fiind de 8,3 l/s, la o denivelare de 3,45 m, adancimea nivelului piezometric de 1,06 m, conductivitatea hidraulica de 6,8 m/zi, iar raza de influenta de 172 m. 228

In forajul 5132, executat la adancimea de 40 m, a fost captat intervalul 10-35 m, debitul fiind de 4,16 l/s, la o denivelare de 3,65 m, adancimea nivelului piezometric de 2,05 m, conductivitatea hidraulica de 4,65 m/zi, iar raza de influenta de 182 m. Infiltratia eficace este cuprinsa intre 3,15-15,75 mm/an, gradul de protectie fiind mediu sau nesatisfactor.

Fara a mai dezvolta teoria privind formarea rezervelor de ape subterane, subliniem faptul ca in subsolul spatiului constantean, la adancimile de 150 m si aproximativ 350 m se gasesc doua acvifere puternice (adevarate fluvii subterane), alimentate din arealul bulgaresc, si care constituie sursa de apa importanta, de calitate apreciabila, pentru Municipiul Constanta. Acviferele in cauza sunt interceptate prin foraje de mare adancime, aflate in administrarea RAJA Constanta, si care sunt grupate sub denumirea de "Cisme".

Potentialii factorii poluatori care ar putea afecta calitatea apei subterane se pot grupa in urmatoarele categorii:

- produse petroliere, rezultate din procesele industriale;
- produse chimice (ingrasaminte, pesticide) utilizate in agricultura, ce provoaca o poluare difuza, greu de depistat si prevenit;
- deseuri menajere si cele rezultate din zootehnie;
- metale grele, substante radioactive;
- necorelarea cresterii capacitatilor de productie si a dezvoltarii urbane cu modernizarea lucrarilor de canalizare si realizarea statiilor de epurare;
- exploatarea necorespunzatoare a statiilor de epurare existente, lipsa unui sistem organizat de colectare, depozitare si gestionare a deseurilor, a namolurilor de epurare si a gunoierului de grajd.



2.7.2.2 Apele de suprafata

Pe amplasamentul PUZ nu se gasesc ape de suprafata,insa,in vecinatate se gasesc urmatoarele ape de suprafata ;

- Lacul Tabacarie- la Vest,la o distanta de cca.200m

- Marea Neagra - la Est la o distanta de cca. 100 m(Sit Natura 2000 ROSPA 0076)

Lacul Tabacariei (ce formeaza un complex lacustru desemnat ca sit Natura 2000 –ROSPA 0057 – Lacul Siutghiol) este de origine lagunara, format prin separarea de domeniul marin printr-un cordon litoral (perisip) comun,cu o lungime de cca.16km.Lacul Tabacarie are o suprafata de cca.100 ha.

Situl ROSPA 0076-Marea Neagra

Particularitatile fizico-chimice si biologice ale Marii Negre confera acestui sit un statut special marcat si de prezenta habitatelor din clasa "**Zone marine,insule maritime**",cod N01;suprafata relativa =98%;CLC=523, si clasa "**Estuare,lagune**" cod N02;suprafata relativa=2%;CLC=522,521. Marea Neagra este o mare semiinchisa, legandu-se de Marea Mediterana prin stramtoarea Bosfor, Marea Marmara, Stramtoarea Dardanele si Marea Egee.

Suprafata Marii Negre este de 466.200 km² iar suprafata bazinului hidrografic aferent Marii Negre este de 1.874.904 km² din care 0,817 mil. Km² apartin Dunarii.

Adancimea medie este de 1.197 m. In adancime, bazinul Marii Negre este alcatuit din platforma continentală care coboara pana la 180-200m si care reprezinta 30% din suprafata marii. In dreptul tarmului romanesc aceasta platforma are aspectul unei trepte late de 100-200 km. Un alt sector, povarnisul continental, are adancimea intre 180 –200 m si 1000 – 1500 m (10 % din suprafata marii), iar in interiorul bazinului marin este zona adanca, abisala inconjurata de izobata de 1000-1500 m ,atingand adancimile cele mai mari (in jur de 2200 m). Marea Neagra are tarmurile putin crestate, cu golfuri larg deschise, cu putine peninsule si insule.Prin mijlocul bazinului Marii Negre trece paralela de 43° latitudine Nordica, asezand Marea Neagra in centrul zonei climatice temperate ceea ce face ca sezoanele sa fie bine marcate in concordanta cu succesiunea solstitiilor si echinocțiilor, si sa beneficieze de radiatia solara care variaza intre 130.000 si 150.00 cal./km², suficienta pentru asigurarea energiei necesare dezvoltarii tuturor proceselor fizice, chimice si biologice. Prezinta pe cea mai mare parte a suprafetei caracter semiarid, evaporatie de 300-400 km³/an si o cantitate de precipitatii de numai 225-300 mm/an.

Temperatura medie anuala a apelor marine in zona litoralului romanesc este de 12,7⁰ C depasind temperatura medie a aerului numai cu 1⁰ C. La Constanta, vara se intalnesc cele mai ridicate temperaturi ale apei, de 22,4 ⁰ C iar cele mai reci sunt in februarie (2,9 ⁰ C).

Salinitatea oscileaza intre 17% pe litoralul romanesc si 18% in larg, iar in adancimi atinge 22%. Astfel apele Marii Negre au salinitate mult mai redusa decat ale oceanului planetar precum si o stratificare particulara a apelor sale in doua paturi de apa suprapuse, cu salinitate si densitate net diferite. Aceasta stratificare se explica prin schimbul de ape ce are loc prin stramtoarea Bosfor si prin patrunderea unui contracurent adanc de ape sarate dinspre Marea Marmara spre Marea Neagra. Diferenta de densitate impiedica formarea curentilor verticali spre suprafata si de aceea masele de apa sub 200m adancime nu au posibilitatea de a se oxigena ca in patura superficiala, cu valuri si curenti, care o fac favorabila vietii. De aceea sub 200- 220m , apele Marii Negre, lipsite de oxigen, sunt lipsite si de viata, cu exceptia bacteriilor sulfuroase anaerobe, producatoare de hidrogen sulfurat.

La suprafata Marii Negre curentii sunt ocazionali, determinati de vantul de nord-est,dirijati in doua inele pe langa linia de tarm. Exista si doi curenti de directie inversa in zona stramtorii Bosfor, care transporta la adancime apele sarate dinspre Marea Mediterana, iar la suprafata apele marii Negre.Alte miscari ale apei sunt valurile produse in mare parte de vanturi iar marea, de mica amplitudine, oscileaza pe litoralul romanesc intre 8 si 12 cm.

Flora Marii Negre este reprezentata prin peste 304 specii de alge macrofite, majoritatea alge rosii, carora li se adauga algele brune si verzi. Animalele sunt reprezentate de majoritatea grupelor de nevertebrate, cu un total de 1750 de specii, iar dintre vertebrate sunt prezenti pestii, pasarile si mamiferele marine , cu un total de 164 de specii.

De la Nord la Sud ,morfologia tarmului romanesc al Marii Negre cunoaste o serie de variatiuni functie de zonele strabatute,astfel:



- zona Gura Portitei - Vadu - tarmul mării are caracteristici de litoral (cote minime fata de suprafata mării, plaje nisipoase lin submerse, lipsa golfurilor). Aceasta zona are un statut particular si prin faptul ca este adiacenta cu Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.
- Zona Vadu-Petromidia – zona cu caracteristici de faleza, cu plaja (a carei latime este variabila) la baza. Pe alocuri, cum ar fi de exemplu in vecinatatea Petromidiei, se gasesc suprafete cu ochiuri de apa si stufaris constituind microhabitate in imediata vecinatate a domeniului marin.
- Zona Petromidia- Pescarie Constanta - zona cu caracteristici de litoral
- Zona Constanta – Vama Veche – faleza cu plaja la baza

Statutul de arie protejata atribuit sectorului maritim romanesc este pus in antiteza cu functiunea sa de domeniu economic care implica derularea de activitati portuare, transport maritim, pescuit comercial, mari aglomerari urbane si turistice, turism si sporturi nautice, obiective industriale, etc. Factorii antropici prezentati (la care s-ar putea adauga si cei naturali - de ex. eroziunea, furtuni puternice caracteristice sezonului rece, infloriri algale, etc.) ar putea constitui elemente de vulnerabilitate pentru situl in cauza.

Avand in vedere cele aratate mai sus se poate spune ca amplasamentul PUZ ce face obiectul raportului de mediu NU gazduieste habitate din clasele prezentate anterior.

2.7.3. Componenta de mediu: Aerul atmosferic

Climatul zonei, datorita pozitiei geografice, este temperat – continental, cu influente maritime.

Regimul climatic general se caracterizeaza prin veri fierbinti si sarace in precipitatii si prin ierni nu foarte reci, punctate uneori cu viscole puternice, dar si cu dese intervale de incalzire, care dau stratului de zapada un caracter episodic.

Temperatura medie anuala are valoarea de 11,2° C, iar precipitatiile medii anuale sunt de 347,8 mm/ mp.

Circulatia generala a atmosferei este caracterizata, in semestrul cald, prin advectioni lente de aer oceanic din V, care ajunge insa puternic transformat (incalzit si uscat), iar in semestrul rece prin advectiona maselor de aer din NE (cu caracteristici termice de aer arctic continental) si advectiona dinspre SV a aerului cald si umed de origine mediteraneana.

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare al poluantilor, efectele acestora putand fi observate atat in mediul natural cat si in cel antropizat.

Calitatea aerului este influentata de :

- dezvoltarea unor activitati industriale cu impact asupra atmosferei;
- sistemele de incalzire a spatiilor de locuit si de lucru;
- traficul rutier intern si de tranzit;
- insuficienta salubritatii stradale;
- depozitarea si transportul deseurilor menajere.

Pe amplasamentul PUZ nu exista obiective care sa contribuie la degradarea calitatii aerului. Indirect, calitatea aerului din zona poate fi afectata ca urmare a miscarii maselor de aer incarcate cu poluanti provenind din surse aflate la mare distanta sau chiar in spatiul transfrontier.

Principalii poluanti care fac obiectul monitorizarii de catre institutiile abilitate sunt : dioxidul de sulf (SO₂); monoxidul si dioxidul de azot (NO_x); amoniacul (NH₃); compusii organici volatili nemetanici (NMVOC); emisiile de metale grele (mercur si cadmiu); emisiile de poluanti organici persistenti (POP).

De subliniat este faptul ca perimetrul studiat nu este generator al poluantilor descrisi. Cel mult poate fi "beneficiar" al poluantilor proveniti din alte zone, transportati de masele de aer aflate in miscare.

2.7.4 Componenta de mediu: Biodiversitatea

In prezent, suprafata perimetrului PUZ studiat, este ocupata de cladiri cu functiuni locative, prestari servicii, spatii de alimentatie publica, invatamant, sanitare, terenuri de sport, gestionare a deseurilor, etc.



De asemenea, in cadrul respectivului perimetru se regasesc atat spatiile verzi cat si terenurile proprietate privata, libere de de constructii, inscrite in zonele, specificate in documentatia de urbanism.

Intregul ansamblu prezentat se constituie in habitat antropic specific ce gazduieste specii comune de avifauna, cum ar fi: *Passer domesticus* (vrabia), *Streptopelia decaocto* (gugustiucul), *Larus sp.* (pescarusul), *Turdus merula* (mierla neagra), *Pica pica* (cotofana), *Carduelis carduelis* (sticletele), *Parus major* (pitigoi), *Motacilla alba* (codobatura), *Sturnus vulgaris* (graurul), *Corvus frugilegus* (cioara), *Columba livia* (porumbelul), *Hirunda rustica* (randunica).

Concluzie

In urma celor prezentate, cu referire la starea biodiversitatii in contextul dezvoltarii PUZ ce face obiectul prezentului raport de mediu, se poate observa ca:

- 1- Habitatul antropic (cu organizarea sa specifica) aferent perimetrului PUZ poate oferi conditii prielnice pentru existenta avifaunei comune descrisa mai sus si el este agreat de catre aceasta.
- 2- Perimetrul PUZ nu se dezvolta intr-un areal in care s-ar regasi habitatele speciilor de fauna si avifauna specifice ROSPA 0076. Din descrierea speciilor respective se observa ca in totalitate acestea se reproduc si se dezvolta in medii acvatice, mlastinoase, stuficole, cu vegetatie arboricola specifica zonelor umede, etc., habitate care nu se regasesc in perimetrul PUZ studiat.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Raportului informarii si consultarii publicului, nr. de inregistrare 64339/06.05.2014- Serviciul Urbanism/Directia Urbanism/Primaria Mun. Constanta, pe tot parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu au fost depuse solicitari de la persoane interesate care sa vizeze reglementarile propuse.

2.9 CONCLUZII

In urma analizei situatiei existente, din punct de vedere al organizarii functionale a zonei studiate, atat din punct de vedere al functiunilor existente cat si al zonelor de reglementare existente in PUG, se pot constata urmatoarele neconcordante:

1. Functiunile existente nu se incadreaza in functiunile zonelor de reglementare aferente PUG
 - Institutul de medicina veterinara Pasteur, Piata de peste, plaja nu se incadreaza in zona de reglementare existenta ZRE
 - Institutul national de cercetare-dezvoltare Grigore Antipa nu se incadreaza in zonele de reglementare ZRE, ZRF si ZRA3
 - Institutul de geofizica si geologie Constanta, Garda de mediu Constanta nu se incadreaza in zona de reglementare ZRL3
 - Campusul Universitatii Ovidius Constanta nu se incadreaza in zona de reglementare ZRA3
 - Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti - Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea - Constanta, Administratia Nationala Apele Romane - Directia Apelor Dobrogea Litoral si INCERC - filiala Dobrogea nu se incadreaza in zona de reglementare ZRA3
2. Limitele zonelor de reglementare existente in PUG suprapuse peste suportul cadastral existent indica apartenenta unor terenuri la doua zone de reglementare existente in PUG sau chiar lipsa apartenetei la o anumita zona.
3. Organizarea circulatiei existente nu corespunde cu organizarea circulatiei rezultata in urma delimitarii zonelor de reglementare existente.



4. Zona se caracterizeaza prin functiuni existente legate de institutii publice, invatamant, cecetare, formare profesionala, servicii, nicidecum prin functiunile aferente zonelor de reglementare existente in PUG: echipamente publice (crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier), unitati de depozitare (unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren) sau culte.

In conditiile enuntate mai sus, sunt necesare:

- Reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare pe baza suportului cadastral in corelare cu circulatiile existente
- Restabilirea unor zone de reglementare pe baza functiunilor existente
- Stabilirea unor noi zone de reglementare, pentru terenurile libere, care nu pot fi mentinute in zonele de reglementare existente in PUG, pe fondul in care nici situatia existenta in teren nu se regaseste in PUG.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie, astfel:

DIMENSIONARE NECESAR SPATII VERZI	
FUNCTIUNE	HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	5mp/unitate locativa

Suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In limitele zonei studiate, au fost de curand amenajate un sens giratoriu la intersectia bulevardului Mamaia cu strada Alea Studentilor si un numar de aproximativ 633 locuri de parcare publice. Va mai fi amenajata si o pista pentru biciclete, pe scuarul existent al bulevardului Mamaia, iar



din zona statiei de alimentare carburanti OMV spre Statiunea Mamaia, acesta va fi amenajata pe trotuarul aferent bulevardului.

Noile masuri propuse pentru imbunatatirea conditiilor existente de circulatie auto si pietonala sunt:

- Realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazii Unirii cu bulevardul Mamaia
- Reconfigurarea traseului si largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil)
- Largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil)
- Amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcare cu 27 locuri.
- Amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu alea Studentilor - alea de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului traseu in strada de legatura – prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil).
- Amenajarea unui sens giratoriu la intersectia strazii propuse cu Alea Studentilor si cu prelungirea strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente.
- Amenajarea unui numar de ~94 locuri de parcare adiacent strazii propuse pana in zona Pietei de peste existente
- Reconfigurarea loturilor existente in zona strazii Maior Sofran pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la loturile existente. Aleile auto propuse vor avea min.6m.
- Amenajarea unui numar de ~25 locuri de parcare in zona institutiilor publice existente.

A fost propus un numar total de **210 locuri de parcare**, fara luarea in calcul a parcajelor propuse pe terenuri proprietate privata.

Parcaje existente = 633 locuri

Parcaje propuse = 210 locuri

Total = 843 locuri

Dimensionarea exacta a necesarului de parcaje la sol, nu se poate realiza in acesta etapa, decat pentru amplasamentul care a generat PUZ (vezi capitolul 3.3. – zona M5), intrucat prin prezentul plan urbanistic zonal sunt admise mai multe functiuni si un regim maxim de inaltime pentru mai multe zone si amplasamente. In faza DTAC a noilor constructii sau extinderi ale celor existente se va putea face un calcul exact in functie de functiunile propuse prin proiectul tehnic.

Dimensionarea locurilor de parcare necesare, pe fiecare amplasament la faza DTAC, se va face in functie de urmatoarele norme:

DIMENSIONARE NECESAR PARCAJE	
FUNCTIUNE	HGR 525/1996
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE	
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE	1LP/10-40 angajati +spor 30%
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii guvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, partid, birouri)	1LP/10-30 angajati+spor 20%
FINANTE-BANCI	1LP/20 salariat+spor 50%
COMERT	1lp/200mp SD pentru unitati<400mp
	1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
	1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp



RESTAURANTE	1PL/5-10 locuri la masa
CULTE	minim 5 LP
CULTURA	
MUZEE, EXPOZITII	1LP/50mp spatiu expunere
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)	1LP/10-20 locuri in sala
INVATAMANT	3-4 LP/12 cadre didactice
INVATAMANT UNIVERSITAR	spor 1-3LP autocare
SANATATE	
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR	1LP/4 angajati+spor 10%
ALTE UNITATI	1LP/10 angajati
TURISM	1-4 LP/10 locuri de cazare
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	1LP/1-5 locuinte
SEMICOLECTIVE	1LP/1-3 locuinte
COLECTIVE	1LP/2-10 locuinte
FUNCTIUNE	NORMATIV P 132/93
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	1LP/locuinta
SEMICOLECTIVE	1LP/locuinta
COLECTIVE	1LP/locuinta
INSTITUTII	
CENTRALE	1LP/10 salariat
ADMINISTRATIVE	1LP/20 salariat
MAGAZINE	
<5000m	1LP/30 cumparatori/ora
>5000m	1LP/20 cumparatori/ora
HOTELURI	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	
LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti



SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi
MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi
FUNCTIUNE	HCLM 43/2008
LOCUINTE INDIVIDUALE	min. 1 LP
LOCUINTE COLECTIVE	1 LP/unitate locativa cu s.u.<100mp
	2 LP/unitate locativa cu s.u.100-150mp
	3 LP/unitate locativa cu s.u.150-200mp
BIROURI	1 LP/30mp s.u.
COMERT	1 LP/50mp s.u.
ALIMENTATIE PUBLICA	1 LP/30mp s.u.

3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. BILANT TERITORIAL. INDICATORI URBANISTICI

In urma analizei situatiei existente si a preluarii reglementarilor aprobate din limitele zonei studiate, se propun urmatoarele:

- Reconfigurarea limitelor zonelor de reglementare pe baza suportului cadastral in corelare cu circulatiile existente
- Restabilirea unor zone de reglementare pe baza functiunilor existente
- Stabilirea unor noi zone de reglementare, pentru terenurile libere, care nu pot fi mentinute in zonele de reglementare existente in PUG, pe fondul in care nici situatia existenta in teren nu se regaseste in PUG.

Zonificarea functionala propusa este urmatoarea:

M – ZONA MIXTA, cu subzonele:

- M1 – Zona mixta cu regim de inaltime Parter
- M2 – Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- M3 – Zona mixta cu regim de inaltime P+3
- M4 – Zona mixta cu regim de inaltime P+6
- M5 – Zona mixta cu regim de inaltime P+8

L - ZONA DE LOCUIT, cu subzonele

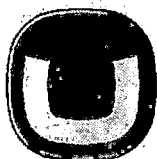
- L1 - Zona - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P- P+1
- L2 - Zona - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2
- L3 - Zona – Ansambluri de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3-4
- L4 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+7
- L5 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG
- L6 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG
- L7 – Zona – Locuinte colective cu regim de inaltime P+10

I - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

I1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2

I2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

S - ZONA SERVICII SI COMERT



ZONA DE LOCUIT

In limitele zonei L1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL3A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+1E, POT=40%, CUT=0,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile aprobate privind functiunea, regimul de inaltime, POT si CUT
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa si POT, dar se modifica regimul de inaltime de la P+3-4 la P+2 si CUT de la 1,8 la 1,5.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4A, conform HCLM nr. 276/09.05.2008: zona locuintelor individuale P+3-4E, POT=50%, CUT=1,8
- se propun suprafete edificabile noi, cu respectarea parcelarului existent
- se mentin reglementarile privind functiunea admisa, regim de inaltime, POT si CUT, cu respectarea Hmax la cornisa si a retragerilor fata de cladirile existente, retrageri mentionate pe planșa de Reglementari urbanistice.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L4 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5
- in limitele zonei se afla 3 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si Cladirea Ceronav, cu regim de inaltime D+P+3 si un amplasament pe care monemtan se afla o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- pe amplasamentul pe care exista in prezent cladirea parter nefinalizata, se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime P+7, POTmax=60%, CUTmax=5,3, cu incadrarea in Suprafata desfasurata pentru calcul CUT = 9040,00mp, astfel incat CUT aprobat in zona=1,5, prin crestere cu 20% => CUT max/zona de reglementare=1,8.
- Se propune prelungirea aleii auto existente pana in zona amplasamentul si realizarea unei parcare la sol cu 27 locuri de parcare, care vor deservi cladirea propusa.
- se reconfigureaza limitele zonei

Suprafata zona L4 = 7795,82mp

Suprafata construita existenta=1685,50mp

Suprafata desfasurata existenta=4992,47mp

POT existent/L4=21,62%

CUT existent/L4=0,64

Suprafata desfasurata maxima propusa=14032,47mp

CUT propus/L4 (prin crestere CUT aprobat cu 20%)=1,8

Suprafata amplasament = 1718mp

POT max/amplasament =60%

CUT max/amplasament= 5,3

In limitele zonei L5 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL4, conform PUG: zona locuintelor colective P+4E, POT=30%, CUT=1,5



- in limitele zonei se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ28 si FZ29
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei L6 – se propun urmatoarele:

- zonele se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limitele zonelor se afla 4 blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4: FZ23, FZ24 si FZ26
- se mentin reglementarile aprobate conform PUG
- se reconfigureaza limitele zonelor

In limitele zonei L7 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune pe terenuri libere, care momentan nu sunt utilizate d.p.d.v. urbanistic, aflate in zona de circulatie, conform PUG
- in limita zonei, exista un amplasament cu suprafata de 512,40mp, pentru care se propune realizarea unei cladiri cu functiuni de locuire (apartamente) cu regim de inaltime S/D+P+10, POT=70%, CUT=8, CUT/ZONA L7=4. Suprafata zona L7=1200,00mp.
- Se propune amenajarea a 33 locuri de parcare, in limitele zonei de reglementare, inclusiv pe amplasamentul propus

ZONA MIXTA

In limitele zonei M1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRL5, conform PUG: zona locuintelor colective P+8-10E, POT=25%, CUT=2,5
- in limita zonei exista o cladire nefinalizata, cu regim de inaltime parter
- se propune o noua suprafata edificabila, cu incadrarea in coeficientii urbanistici: POT=60%, CUT=0,6, Rh=Parter si functiuni: servicii, comert.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei M2 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3.
- in limita zonei se afla Piata de peste
- intrucat acesta zona se afla la limita plajei si a statiunii Mamaia, se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si turistice, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=2 si transformarea zonei in zona mixta. Nu se considera oportuna mentinerea functiunilor aferente zonei de reglementare ZRE1, functiuni care nici nu se regasesc in teren.
- se reconfigureaza limitele zonei

In limitele zonei M3 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zonele de reglementare: ZRE1, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, POT=85%, CUT=3 si ZRF, conform PUG: lacasuri de cult;sevicii pentru culte;activitati sociale ale asociatiilor religioase
- in limita zonei exista o locuinta individuala P+2-3 si terenuri libere de constructii
- se propune diversificarea functionala, cu functiuni de servicii, comert, alimentatie publica si locuire, cu Rh = P+2, POT=60%, CUT=2.
- se reconfigureaza limitele zonelor de reglementare



In limitele zonei M4 – se propun urmatoarele:

- zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente
- in limita zonei exista un singur amplasament, pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. 522/23.12.2004 – aprobarea **PUD – Construire imobil P+4E - policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, **POT=35%, CUT=1,74**.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire, servicii, comert, cu $R_h = P+6$, **POT=60%**, **CUT=4**.

In limitele zonei M5 – se propun urmatoarele:

- zona apartine partial zonei destinate cultelor, conform PUG
- in limita zonei exista un singur amplasament cu suprafata de 355mp, care a generat studiul PUZ, si pentru care a fost aprobat prin HCLM nr. **nr.627/14.12.2007** – aprobarea **PUZ – Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, **POT=85%**, **CUT=4,9** si autorizat cu **A.C. nr.99/23.01.2014** – imobil P+5E – Spatiu comercial la parter si birouri la etaje, cu **POT aprobat=85%**, **CUT aprobat = 4,9**, cu 34 locuri de parcare inchiriate de la S.C.CONFORT URBAN SRL prin contract nr.10220/19.12.2013.
- se propune modificarea functiunilor aprobate, cu functiuni de locuire si comert la parter
- se propune cresterea regimului de inaltime aprobat de la P+5 la P+8 si a CUT aprobat de la 4,9 la 10, cu respectarea **CUT=2,5/M5**. Suprafata zonei de reglementare **M5=1407,00mp**.
- Locurile de parcare necesare sunt calculate astfel: spatiu comercial parter=172mp=>5 locuri de parcare necesare, etajele 1-8: 5 apartamente/nivel => 40 locuri de parcare. Total necesar=45locuri de parcare. Din totalul de locuri de parcare necesare, beneficiarul are deja inchiriate 34 locuri de parcare, iar diferenta de 11 locuri de parcare, marcate pe plan, va fi asigurata tot prin construct de inchiriere cu S.C.CONFORT URBAN SRL.
- In limitele zonei de reglementare se afla in curs de amenajare o parcare cu 27 locuri. Cele 11 locuri de parcare propuse pentru inchiriere fac parte dintre acestea.

ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

In limitele zonei I1 – se propun urmatoarele:

- zona se suprapune cu zona de reglementare: **ZRE1**, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, **POT=85%**, **CUT=3**
- in limita zonei se afla amplasamentul Institutului de medicina veterinara Pasteur - Parter si constructii aferente IRCM Constanta - Parter
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari: $R_h = P+2$, **POT=85%**, **CUT=2,5**.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

In limitele zonei I2 – se propun urmatoarele:

Zona se suprapune cu zonele de reglementare:

- o **ZRE1**, conform PUG: echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, **POT=85%**, **CUT=3**;
- o **ZRA3**, conform PUG: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren, **POT=85%**, **CUT=10mc/mp /teren**,
- o **ZRL3**, conform PUG: locuinte individuale izolate si cuplate; locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca



pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui, POT=30%, CUT_{maxim} pentru H = P+2 = 0.9, CUT_{maxim} pentru H = P+3 = 1.2

- **ZRF, conform PUG: lacasuri de cult; servicii pentru culte; activitati sociale ale asociatiilor religioase**

in limita zonei se afla:

- **INSTITUTII PUBLICE:** Administratia Nationala de Meteorologie Bucuresti – Sucursala Centrul Meteorologic Regional Dobrogea – Constanta – D+P+2, Administratia Nationala Apele Romane – Directia Apelor Dobrogea Litoral –P+1, Ministerul Mediului si Gospodarii Apelor – Institutul National de Cercetare si Dezvoltare Marina "Grogore Antipa" – D+P+2 si Comisariatul Garzii de Mediu Constanta – D+P+1+M
- **ECHIPAMENTE PUBLICE-INVATAMANT SI CERCETARE:** Campusul Universitatii " Oidius" – P+5-6-7, Institutul de geofizica si geologie Constanta – P+3, INCERC – filiala Dobrogea – P+1
- se propune transformarea zonei in zona destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice, cu urmatoarele conditionari, cu urmatoarele conditionari: Rh = P+4, POT=60%, CUT=3.
- se reconfigureaza limitele zonei de reglementare

ZONA COMERT SI SERVICII

In limitele zonei S – se propun urmatoarele:

- **zona nu apartine unei zone de reglementare din PUG, se suprapune cu circulatiile existente**
- in limita zonei exista un singur amplasament pe care se afla statia de distributie carburanti OMV, autorizata
- se propune mentinerea functiunii existente, cu urmatoarele conditionari: Rh=Parter, POT=50%, CUT=0,5.

BILANT ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE

ZONA DE REGLEMENTARE/ FUNCTIUNE	PROPUNERE MP	%
L1	1207,10	0,81
L2	633,82	0,42
L3	3285,33	-
L4	7795,82	2,21
L5	2673,42	1,49
L6	4806,70	1,12
L7	1200,00	1,19
M1	915,25	0,34
M2	4190,00	13,85
M3	10998,00	22,24
M4	1670,41	
M5	1407,00	
I1	7061,91	
I2	44138,33	1,58
S	2352,15	0,30
SPATII PLANTATE	5720,00	6,31
PARCAJE	10851,87	6,64
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	37272,99	28,67
TOTAL	148000,00	100



BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPOS

FUNCTIUNE	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+1	-	-	1207,1	0,81
LOCUINTE INDIVIDUALE P+2	-	-	633,82	0,42
LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	4533,98	3,06	-	-
LOCUINTE COLECTIVE P+3-4	-	-	3285,33	2,21
LOCUINTE COLECTIVE P+4	2215	1,49	2215	1,49
LOCUINTE COLECTIVE P+6	-	-	1660,6	1,12
LOCUINTE COLECTIVE P+8	1765	1,19	1765	1,19
LOCUINTE COLECTIVE P+10	-	-	512,4	0,34
INSTITUTII PUBLICE	20503,3	13,85	20503,3	13,85
INVATAMANT SI CERCETARE	27764,91	18,76	32923,53	22,24
COMERT/SERVICII	2352,15	1,58	2352,15	1,58
FUNCTIUNI MIXTE P	-	-	445	0,3
FUNCTIUNI MIXTE P+2	-	-	9741,11	6,58
FUNCTIUNI MIXTE P+3	-	-	5446,79	3,68
FUNCTIUNI MIXTE P+6	-	-	3331	2,25
FUNCTIUNI MIXTE P+8	-	-	355	0,23
COMERT/BIROURI	355	0,23	-	-
COMERT	1000	0,67	-	-
TERENURI LIBERE	11723,28	7,92	-	-
TERENURI CU CLADIRI NEFINALIZATE	2179,55	1,47	-	-
TERENURI NEUTILIZATE D.P.D.V. URBANISTIC	20318,45	13,72	-	-
SPATII PLANTATE	9076,87	6,13	9352	6,31
PARCAJE	7315	4,94	9835	6,64
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	36897,81	24,93	42435,87	28,67
TOTAL	148000	100	148000	100



ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE / PROPUSE SI COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI / PROPUSE

CARACTERUL ZONEI	ZONA DE REGLEMENTARE PROPUSA	PROPUNERE				PUG			PUZ/PUD APROBAT ULTERIOR PUG				
		FUNCTIUNI PROPUSE	POT	CUT	RH	ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTA CF. PUG	POT	CUT	PUZ/PUD APROBAT PRIN HCLM	ZONA DE REGLEMENTARE APROBATA CF. PUZ/PUD	POT	CUT	RH
ZONA MIXTA	M1	SERVICII, COMERT	60%	0,6	P	ZRL5	30%	2,5	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL5	30%	2,5	P+8
	M2	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, TURISM	60%	2	P+2	ZRE1	85%	3					
	M3	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, LOCUIRE	60%	2	P+2	ZRE1	85%	3					
	M4	SERVICII, COMERT AL. PUBLICA, LOCUIRE	60%	4	P+6	ZONA CIRCULATII			PUD - HCLM 522/23.12.2004	BIROURI, SANATATE, LOCUIRE	35%	1,74	P+4
	M5	LOCUIRE, SERVICII, COMERT	85%	2,5/M5	P+8	ZONA CIRCULATII SI ZRF			PUZ - HCLM 627/14.12.2007	BIROURI SI SPATII COMERCIALE	85%	4,9	P+5
ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE	I1	INVATAMANT, CERCETARE SERVICII, FUNCT. ADM.	60%	2	P+2	ZRE1	85%	3					
	I2	INVATAMANT, CERCETARE SERVICII, FUNCT. ADM.	60%	3	P+4	ZRE1	85%	3					
ZONA LOCUIRE	L1	LOCUIRE	40%	0,8	P+1	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL3A	40%	0,8	P+1
	L2	LOCUIRE	50%	1,5	P+2	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL4A	50%	1,8	P+2
	L3	LOCUIRE	50%	1,8	P+3-4	ZRL2A	35%	1	PUZ - HCLM 276/09.05.2008	ZRL4A	50%	1,8	P+3-4
	L4 (ZRL4)	LOCUIRE	60%	1,8/L4 CRESTERE CU 20%	P+7	ZRL4	30%	1,5					
	L5 (ZRL4)	LOCUIRE	CF.PUG	CF.PUG	CF.PUG	ZRL4	30%	1,5					
	L6 (ZRL5)	LOCUIRE	CF.PUG	CF.PUG	CF.PUG	ZRL5	25%	2,5					
	L7	LOCUIRE	70%	4/L7	P+10	ZONA CIRCULATII							
ZONA COMERT/SERVICII	S	SERVICII, COMERT	50%	0,5	P	ZONA CIRCULATII				Conform A.C.			



STUDIU DE INSORIRE

Conform prevederilor Certificatului de urbanism aflat la baza prezentului proiect, a fost intocmit un studiu de insorire pentru amplasamentul care au generat studiul PUZ.

Conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.3: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumatate la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Studiul de insorire efectuat la data de 21 decembrie (solstiul de iarna), releva urmatoarele aspecte:

1. Imobilul P+8 propus pe amplasamentul care a generat PUZ, cu functiuni de locuire si comert/servicii la parter, beneficiaza de insorire minim o ora si jumatate, la solstitiul de iarna, pe fatadele cu ferestre de la camerele de locuit.
2. Imobilul P+8 propus nu are vecini – constructii care sa fie afectate de acesta.

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face din conducta existenta Ø 350mm sau din conductele existente pe strazi dar cu un diamtru de minim 100mm.

Conductele existente cu dimetrul minim Dn 100mm, pot transporta debitul necesar de alimentare cu apa a retelei proiectate in aceasta zona si debitul de incendiu corespunzator. Pe retele ce urmeaza a se realiza se vor monta hidranti de incendiu exterior.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa in acest ansamblu.

CANALIZARE MENAJERA

Pentru scurgerea apelor menajere de la constructiile ce se vor executa in aceasta zona, vor fi executate retele de canalizare amplasate pe trama stradala proiectata. Aceste retele vor avea diametrul Dn 250mm PVV-KG. La schimbarile de directie se vor realiza camine de vizitare si control cu diametrul de 1,00m si adancimile corespunzatoare.

Acest sistem de canalizare va fi corelat cu canalizarea menajera existente in zona. In cazul in care cotele de teren nu vor permite scurgerea gravitationala a apelor menajere se vor realiza statii de pompare individuale.

Detaliile pentru stabilirea statiiilor de pompare, echiparea lor, conductele de refulare, se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigolele si santurile prevazute in cadrul proiectului de drumuri si vor fi descarcate in rigola drumurilor sau in retelele pluviale existente in zona.

BREVIAR DE CALCUL: LUCRARI HIDRO – EDILITARE

1. CONSUMATORI

1. Blocuri apartamente cu spatii comerciale, servicii, alimentare publica la parter, parcare la subsol sau demisol

- P+8E – 40 apartamente/tronson

- D+P+10E – 40 apartamente

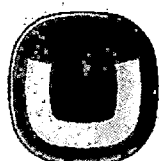
TOTAL PERSOANE = 40 apartamente x 3,5 persoane/apartament = 140 persoane

a. IN AFARA SEZONULUI

- 140 persoane

b. IN TIMPUL SEZONULUI

- 210 persoane



2.DEBITE DE APA

A. IN AFARA SEZONULUI

2.1.Debitul zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \times N_s \times q_{sp} \quad (\text{mc/zi})$$

q_{sp} =numar de consumatori

N_{spi} = necesarul de apa specific, cumulat pe zone ale centrului populat in l/om zi

$$Q_{\text{mediu zi}} = \frac{1}{1000} \times 140 \text{ persoane} \times 180 \text{ l/om zi} = 25,2 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

2.2.Debitul zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi}$$

$$K_{zi} = 1,35$$

$$Q_{zi \text{ max } 1} = 1,35 \times 25,2 \text{ mc/zi} = 34,02 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$$

2.3.Debitul maxim orar

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times \frac{Q_{zi \text{ max}}}{24} \quad (\text{mc/h})$$

$$K_o = 2,50$$

$$Q_{\text{max orar } 1} = 2,50 \times \frac{34,02 \text{ mc/zi}}{24} = 3,54 \text{ mc/h} = 0,98 \text{ l/s}$$

B. IN SEZON

2.1.Debitul zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med}} = \frac{1}{1000} \times N_s \times q_{sp} \quad (\text{mc/zi})$$

q_{sp} =numar de consumatori

N_{spi} = necesarul de apa specific, cumulat pe zone ale centrului populat in l/om zi

$$Q_{\text{mediu zi}} = \frac{1}{1000} \times 210 \text{ persoane} \times 180 \text{ l/om zi} = 37,80 \text{ mc/zi} = 0,43 \text{ l/s}$$

2.2.Debitul zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi}$$

$$K_{zi} = 1,35$$

$$Q_{zi \text{ max } 1} = 1,35 \times 37,80 \text{ mc/zi} = 51,03 \text{ mc/zi} = 0,59 \text{ l/s}$$

2.3.Debitul maxim orar

$$Q_{\text{max orar}} = K_o \times \frac{Q_{zi \text{ max}}}{24} \quad (\text{mc/h})$$

$$K_o = 2,50$$

$$Q_{\text{max orar } 1} = 2,50 \times \frac{51,03 \text{ mc/zi}}{24} = 5,31 \text{ mc/h} = 1,47 \text{ l/s}$$

TABEL CENTRALIZATOR CU DEBITE DE APA POTABILA NECESARE

DEBITUL	IN TIMPUL SEZONULUI		IN AFARA SEZONULUI	
	mc/zi (mc/h)	l/s	mc/zi(mc/h)	l/s
Q med zi	37,80	0,43	25,20	0,29
Q max zi	51,03	0,59	34,02	0,39
Q max orar	5,31	1,47	3,54	0,98



Conform STAS 1343/1 /2006 , tabelul 4 pentru o populatie mai mica decat 5.000 de locuitori este necesar un debit de incendiu de 5,00l/s.

In zona de amplasament a blocurilor exista conducta principala Ø 350mm fonta.

Conducta care poate asigura necesarul de apa este de Ø 110x6,3mm PEHD.

Qmax orar (in sezon) = 1,47 l/s, se poate alege o conducta din PEHD, Ø 40mm PEHD , cu o viteza = 0,95m/s.

Verificare la Qmax orar+incendiu = 6,47l/s, se poate alege o conducta din PEHD, Ø 110mm PEHD , cu o viteza = 0,95m/s.

3. DETERMINAREA DEBITELOR DE CANALIZARE MENAJERA

4.1. Debitul mediu zilnic de apa uzata

Q mediu zi uz = 0,90 x Q mediu zi (mc/zi)

Q mediu zi uz = 0,90 x 25,20 mc/zi = 22,68 mc/zi= 0,26 l/s – in afara sezonului

Q mediu zi uz = 0,90 x 37,80mc/zi = 34,02 mc/zi= 0,39 l/s – in timpul sezonului

4.2. Debitul maxim zilnic de apa uzata

Q max zi uz = 0,90 x Q max zi (mc/zi)

Q max zi uz = 0,90 x 34,02 mc/zi = 30,61 mc/zi = 0,35 l/s – in afara sezonului

Q max zi uz = 0,90 x 51,03 mc/zi = 45,92 mc/zi = 0,53 l/s – in timpul sezonului

4.3. Debitul maxim orar de apa uzata

Q max orar uz = 0,90 x Q max orar (mc/h)

Q max zi uz = 0,90 x 3,54 mc/h = 3,18 mc/h = 0,88 l/s- in afara sezonului

Q max zi uz = 0,90 x 5,31 mc/h = 4,78 mc/h = 1,32 l/s- in timpul sezonului

TABEL CENTRALIZATOR CU DEBITE DE CANALIZARE MENAJERA

DEBITUL	IN TIMPUL SEZONULUI		IN AFARA SEZONULUI	
	mc/zi (mc/h)	l/s	mc/zi(mc/h)	l/s
Q med zi	34,02	0,39	22,68	0,26
Q max zi	45,92	0,53	30,61	0,35
Q max orar	4,78	1,32	3,18	0,88

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

-constructiilor noi vor fi racordate la retelele de alimentare cu energie lectrice existente, cu avizul ENEL

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

-constructiilor noi vor fi racordate la retelele de alimentare cu gaze naturale existente, cu avizul CONGAZ

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

(Sursa: Raportul de mediu aflat la baza PUZ)

3.5.1 CARACTERISTICILE DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATA SEMNIFICATIV

Perimetrul PUZ studiat se prezinta ca o entitate organizatorica consolidate, aflata sub incidenta prevederilor legale ce o guverneaza din punct de vedere al problemelor socio-economice, culturale, de protectia mediului,cat si a celor referitoare la sanatate, colectarea deseurilor,alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica si termica,etc.



Astfel zona in cauza este organizata din punct de vedere al tramei stradale si a aleilor de acces catre unitatile locative, cat si din punct de vedere al sistemului de colectare a deseurilor menajere si al colectarii selective.

In cadrul zonei se regasesc unitati economice neindustriale (spatii comerciale si prestari servicii catre populatie), unitati scolare, unitati sanitare, terenuri de sport, retele de alimentare cu apa si evacuare ape uzate, retele electrice, retele RADET, retele de telefonie, internet, televiziune prin cablu, etc.

Unitatile locative sunt astfel amplasate incat este asigurat gradul de insorire corespunzator. In jurul unitatilor locative exista spatii verzi, bine delimitate de aleile de acces.

In concluzie se poate spune ca zona studiata asigura un confort optim locuitorilor ei, fara a fi afectate caracteristicile de mediu. Tema PUZ este orientata catre statuarea indicatorilor urbanistici propusi, fiind generata de un detinator al unui teren amplasat in perimetrul analizat. In acest context PUZ nu promoveaza vreo investitie, ci stabileste coordonatele conform carora vor fi edificate obiectivele viitoare. Fata de aceste precizari si in raport cu cerinta acestui capitol se poate spune ca eventuale probleme de mediu vor aparea in momentul in care pe loturile la care face referire PUZ vor fi demarate investitiile de rigoare (care nu se vor putea inscrie decat in regimul tehnic si juridic al zonei si in indicatorii urbanistici aprobati), context in care trebuie supusi atentiei urmatoarele caracteristici de mediu specifice unui habitat antropic, si anume:

Hidrogeologia

Lucrarile de construire nu vor produce un impact semnificativ asupra apei subterane care constituie sursa de apa potabila pentru municipiu Constanta.

Flora

Habitatul este de tipul ecosistemelor antropice astfel incat flora de pe amplasament nu are valoare conservativa sau ecologica.

Fauna

Cea mai mare parte a exemplarelor faunistice prezente pe amplasament se vor deplasa, refugiindu-se in arealele invecinate, in momentul inceperii lucrarilor de constructie. Lucrarile nu se vor desfasura concomitent pe toate suprafetele. Fauna prezenta in zona PUZ este reprezentata de specii comune ce au fost descrise in capitolele de mai sus.

Aerul

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume: gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

O alta sursa potential de impact asupra habitatului antropic va fi zgomotul rezultat in faza de constructie. Impactul va fi temporar – doar pe durata etapei de construire.

Apa

Nu este cazul.

Sol- subsol

Nu este cazul.

Monumente istorice – culturale

Pe amplasament nu au fost identificate monumente istorice/ culturale.

Patrimoniu arheologic

Pe amplasament nu au fost identificate situri arheologice.

Peisajul

Se va crea un impact pozitiv asupra peisajului datorita faptului ca loturile de teren vor fi amenajate in acord cu aspectul general al zonei.



In concluzie, avand in vedere genul de investitii ce se vor desfasura in viitor, se apreciaza ca impactul asupra mediului a planului urbanistic zonal se va resimti doar local la nivelul suprafetelor in cauza si mai putin in imediata vecinatate a acestuia.

Nu va exista un impact asupra patrimoniului cultural, arheologic, arhitectonic sau asupra sanatatii umane.

3.5.2 PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE, RELEVANTE PENTRU PLAN SAU PROGRAM

In contextul celor exprimate la capitolul anterior, in cadrul caruia s-au facut referiri la organizarea corespunzatoare a zonei ce face obiectul PUZ, singura problema ce s-ar inscrie in cerinta prezentului capitol ar fi aceea referitoare la emisile atmosferice. In perioada de constructie vor exista emisii atmosferice de la utilajele folosite in constructie si emisii de praf.

In vederea eliminarii fenomenului vor fi contractate numai utilaje si autovehicule cu verificarea tehnica la zi astfel incat emisile atmosferice sa fie cat mai reduse. Se vor utiliza carburanti cu un continut de sulf redus.

3.5.3 OBIECTIVELE DE PROTECTIE A MEDIULUI, STABILITE LA NIVEL NATIONAL, COMUNITAR SAU INTERNATIONAL, CARE SUNT RELEVANTE PENTRU PLAN SAU PROGRAM SI MODUL IN CARE S-A TINUT CONT DE ACESTE OBIECTIVE SI DE ORICE ALTE CONSIDERATII DE MEDIU IN TIMPUL PREGATIRII PLANULUI SAU PROGRAMULUI

3.5.3.1 Obiective de protectia mediului

Incepand cu etapa de preaderare la Uniunea Europeana, Romania si-a armonizat legislatia in raport cu Directivele Comunitatii Europene, ratificand de asemenea o serie de tratate internationale care au vizat, si urmaresc in continuare, dezvoltarea armonioasa a omenirii. Este evident faptul ca PUZ studiat nu are anvergura unui plan de talie internationala astfel incat sa fie raportat la coordonatele unor astfel de obiective, dar se poate afirma faptul ca in aceasta constructie piramidala a cadrului juridic global, PUZ se regaseste ca element infinitesimal obligat sa respecte, prin continutul sau, normele impuse de legislatia nationala, armonizata cu cea internationala. In etapa de preaderare, prin *DOCUMENTUL DE POZITIE-CAPITOLUL 22-PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR*, Romania si-a asumat o serie de angajamente privind urmatoarele domenii statuate in baza directivelor aferente.

Planul Local de Actiune stabileste scopuri, obiective si tinte clare pentru solutionarea fiecarei probleme individuale de mediu si prezinta seturi cuprinzatoare de actiuni convergente pentru atingerea acestora. Totodata se stabileste responsabilizarea autoritatilor locale, mediului de afaceri, societatii civile pentru a rezolva problemele de mediu din judet in vederea asigurarii unui mediu adecvat, a unor conditii de viata mai bune si, nu in ultimul rand, al unei dezvoltari durabile pentru generatiile actuale si viitoare. Conform *Planului Local de Actiune pentru Mediu al Judetului Constanta (PLAM)* au fost identificate aspecte referitoare la urmatoarele componente de mediu:

- **Apa** (calitatea si cantitatea apei potabile; poluarea apelor de suprafata; poluarea apelor subterane)
- **Aerul** (poluarea atmosferei)
- **Gestiunea deeurilor**
- **Spatiile verzi**
- **Degradarea solului;**
- **Pericole generate de fenomene naturale;**
- **Urbanizarea mediului.**



In cadrul PLAM pentru judetul Constanta/administratii locale se fac urmatoarele recomandari cadru:

a) Recomandari cadru pentru componenta de mediu APA

Avand in vedere ca apele de suprafata/subterane au un anumit grad de poluare, se au in vedere urmatoarele masuri:

- incurajarea imbunatatirii calitatii resurselor de apa de suprafata si subterane prin realizarea unei epurari corespunzatoare a apelor uzate rezultate din mediul rural si din cadrul obiectivelor economice
- reducerea pierderilor din retelele de alimentare cu apa;
- dezvoltarea unei retele centralizate de alimentare cu apa potabila in zonele rurale;
- reabilitarea si extinderea retelei de alimentare cu apa potabila.

b) Recomandari cadru pentru componenta de mediu AER

In ceea ce priveste poluarea atmosferica, in general, se inregistreaza 2 mari surse:

- instalatiile mari de ardere
- traficul rutier, in mediul urban si de-a lungul cailor rutiere intens circulate.

Recomandarile de mediu pentru aceasta componenta includ, in principal, masuri de informare si constientizare a agentilor economici poluatori asupra termenelor conformarii, precum si sprijinirea introducerii de „tehnologii curate”. Se impun, implicit, si masuri de imbunatatire a calitatii aerului prin scaderea emisiilor.

c) Recomandari cadru in ceea ce priveste gestiunea deseurilor

Poluarea mediului este datorata inclusiv gestionarii necorespunzatoare a deseurilor menajere urbane/rurale (depozitarea necontrolata, organizarea defectuoasa a sistemului de colectare si transport, colectarea neselectiva), prin urmare se impune:

- aplicarea planului judetean/local de gestionare a deseurilor;
- crearea unui sistem de colectare selectiva a deseurilor urbane si industriale, la nivelul fiecărei localitati.

d) Recomandari cadru pentru extinderea spatiilor verzi

Presiunea crescanda, corespunzatoare dezvoltarii urbane, extinderea suprafetelor construite, in defavoarea spatiilor verzi, precum si poluarea sonora si prin vibratii, produsa in aglomerarile urbane, produc o stare de disconfort pentru populatie.

Prin urmare, se impune respectarea prevederilor O.U.G. 114/ 2007 pentru modificarea si completarea O.U.G. 195/ 2005 privind protectia mediului, Art. 2. alin 1, referitor la raportul numar locuitori/ spatii verzi in interiorul localitatilor (minim 26 m² spatiu verde/locuitor pana la 30 decembrie 2013), precum si realizarea de noi spatii verzi.

De asemenea, prin Legea 24/2007 se impune ca documentatiile de urbanism sa prevada un minimum de 5% spatii verzi publice.

e) Pericolele generate de fenomene naturale

Perimetrul PUZ studiat ,se invecineaza ,in special prin limita de nord-est, cu domeniul marin. De mentionat este fenomenul de eroziune marina manifestat in lungul sectoarelor de plaja din statiunea Mamaia si implicit si in zone adiacente perimetrului PUZ. Rata de erodare este de cca. 1-1,5 m/an.

Degradarea solului, urbanizarea mediului ,constituie teme majore a caror abordare si clarificare se face intr-un cadru decizional superior.

3.5.3.2 Modul de indeplinire a obiectivelor de protectia mediului

a) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru pentru componenta de mediu APA

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordarea la retelele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.

Se recomanda ca spatiile de alimentatie publica sa fie dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.



b) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru pentru componenta de mediu AER

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona , prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele de spatii verzi plantate. Utilizarea (in scopul asigurarii agentului termic) centralelor termice pe baza de gaz natural, va elimina

problema emisiilor atmosferice care ar fi fost generate in cazul folosirii sistemelor clasice. Zona PUZ studiata este racordata in mare parte, la retea centralizata de furnizare a agentului termic. Din acest motiv nu se constituie intr-o entitate generatoare de poluanti atmosferici.

c) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru in ceea ce priveste GESTIUNEA DESURILOR

Pentru colectarea deseurilor vor fi amenajate spatii special destinate, echipate astfel incat sa permita colectarea selectiva a deseurilor in scopul valorificarii celor reciclabile si diminuarii cantitatii eliminate la depozitele de deseuri.

d) Modul de indeplinire a recomandarilor cadru pentru asigurarea SPATIILOR VERZI

In ceea ce priveste zonele urbanistice din cadrul perimetrului PUZ, prin regulamentul de urbanism au fost impusi indicatori speciali cu privire la asigurarea suprafetelor cu destinatie de amenajamente pentru spatii verzi in concordanta cu prevederile legale din domeniul protectiei mediului.

3.5.3 POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA ASPECTELOR CA: BIODIVERSITATEA, POPULATIA, SANATATEA UMANA, FAUNA, FLORA, SOLUL, APA, AERUL, FACTORII CLIMATICI, VALORILE MATERIALE, PATRIMONIUL CULTURAL, INCLUSIV CEL ARHITECTONIC SI ARHEOLOGIC, PEISAJUL SI ASUPRA RELATIILOR DINTRE ACESTI FACTORI

3.5.3.1 Efecte potentiale asupra factorilor de mediu

Biodiversitatea

Impactul cel mai puternic asupra biodiversitatii se va resimti in etapa de construire. Aceste activitati se vor desfasura totusi pe termen scurt, astfel incat si impactul va avea un caracter temporar.

Flora

Nu va suferi un impact semnificativ, intrucat loturile edificabile sunt de mici dimensiuni iar activitatile specifice de construire nu vor produce impact asupra vegetatiei prezente in perimetrul PUZ si care ,oricum nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii specifice amenajamentelor de entertainment .

Fauna

Suprafata PUZ nu gazduieste decat specii de fauna domestica (caini, pisici) iar din categoria speciilor de avifauna sunt prezente cele descrise in capitolele de mai sus, si carora, zonele invecinate le vor asigura suficient refugiu in perioada de realizare a lucrarilor de construire.

Populatia si sanatatea umana

Se estimeaza ca populatia din zona invecinata nu va fi afectata de implementarea planului.

Solul

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deeu (deseuri menajere, deseuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).



Apa

Asa cum s-a precizat in capitolele anterioare sursele de apa subterane sunt la adancimi considerabile avand asigurat gradul de prezervare corespunzator, astfel incat PUZ studiat nu va avea niciun impact asupra acestora. Ape de suprafata nu exista in perimetrul PUZ.

Aerul

Calitatea aerul va fi afectata numai pe perioada de construire / implementare aplanului, datorita intensificarii traficului rutier si a utilajelor ce vor fi prezente in zona. Totusi, datorita faptului ca lucrarile de constructie nu se vor desfasura simultan, astfel incat nu va fi prezent un numar mare de utilaje si autovehicule concomitent, se poate aprecia ca impactul asupra aerului va fi in limite acceptabile.

Dupa implementarea planului singurii poluanti atmosferici vor fi reprezentati de emisiile eventualelor centrale termice (de tipul celor de apartament) utilizate pentru producerea agentului termic (apa calda, incalzire). Aceste centrale termice vor functiona pe baza de gaze naturale astfel incat emisiile atmosferice vor fi semnificativ reduce.

Peisajul

Zona PUZ studiata este stabila din punct de vedere al amenajamentelor de spatii verzi. Planul propus nu va produce modificari insemnate ale cadrului peisagistic deja existent, dar in orice caz nu va contribui la diminuarea suprafetelor verzi existente, ci dimpotriva, la largirea lor.

3.5.4 POSIBILELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA SANATATII, IN CONTEXT TRANSFRONTIERA

PUZ analizat nu reprezinta un plan de anvergura astfel incat sa faca obiectul analizei unui impact in context transfrontier.

3.5.5 MASURILE PROPUSE PENTRU A PREVENI, REDUCE SI COMPENSA CAT DE COMPLET POSIBIL ORICE EFECT ADVERS ASUPRA MEDIULUI AL IMPLEMENTARII PLANULUI SAU PROGRAMULUI

3.5.5.1 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra solului/ subsolului

Pentru evitarea si diminuarea potentialului impact asupra solului se propun urmatoarele masuri:

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiurilor si a altor substante chimice, daca este cazul, in zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazine special destinate pentru recipienti adecvati;
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren;
- depozitarea temporara a deseurilor numai in locurile special amenajate si, in functie de categorie, numai in recipienti special destinati;
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie;
- organizarea de santier va fi dotata cu material absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi;
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT maxim si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu;
- indepartarea deseurilor atat din zona reglementata de plan cat si din vecinatata acesteia.

3.5.5.2 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane si de suprafata

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

- interventia rapida cu absorbanti in cazul scurgerilor accidentale de carburanti si lubrefianti;
- schimburile de ulei ale utilajelor si alimentarea cu carburant se vor face in afara amplasamentului;
- asigurarea unei stari functionale bune a utilajelor si vehiculelor, in scopul evitarii scurgerii de hidrocarburi;



- deseurile vor fi colectate selectiv si eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea;
- vidanajarea toaletelor ecologice si transportul apelor uzate la o statie de epurare, de catre firme special autorizate;
- spatiile de alimentatie publica (restaurante, cantine) vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

3.4.5.3 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

Pentru reducerea emisiilor in aer si a impactului asupra aerului in perioada de constructie se vor lua urmatoarele masuri:

- intretinerea corespunzatoare a starii drumurilor;
- reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi si praf;
- materialele pulverulente se vor depozita astfel incat sa nu fie imprastiate sub actiunea vanturilor;
- oprirea motoarelor vehiculelor atunci cand acestea nu sunt implicate in activitati;
- folosirea numai a utilajelor si autovehiculelor cu verificarea tehnica la zi;
- acoperirea depozitelor de materiale de constructie pulverulente/ depozitarea in recipiente etanse;
- evitarea manipularii unor cantitati mari de pamant sau agregate de cariera in perioadele cu vant.

3.4.5.4 Masuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi.

Toate spatiile neconstruite vor fi inierbate, plantate, in principal, cu gazon si arbori specifici zonei de litoral, fara a se introduce specii alohtone, amenajarile in cauza urmand a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifica.

Pe cat posibil, desfasurarea activitatilor de construire se va face in afara perioadelor de reproducere a pasarilor. Desfasurarea lucrarilor de construire se va face numai pe suprafetele destinate acestor tipuri de lucrari, fara a se afecta suprafete suplimentare de teren.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limitele zonei studiate, sunt propuse urmatoarele lucrari de utilitate publica de interes local, conform Legii 220/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local:

- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii Unirii cu bulevardul Mamaia – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Amenajare sens giratoriu la intersectia strazii propuse la limita de est a zonei studiate cu Aleea Studentilor – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc reconfigurarea traseului si largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 24- FZ 29, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de modernizare care privesc largirea strazii existente in zona blocurilor FZ 26- FZ 29, aflata in legatura cu strada Unirii, ampriza propusa = 10m (7 m carosabil) – lucrare care afecteaza o suprafata de 421mp de teren aflat domeniul privat al Mun. Constanta, din incinta I.N.C.E.R.C. Constanta.
- Lucrari de constructie care privesc amenajarea terenului liber existent in zona Institutului de Geofizica si Geologie, prin continuarea aleii de acces existente si amenajarea unei parcuri cu 27 locuri - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata
- Lucrari de constructie si modernizare care privesc amenajarea ca strada a terenului liber existent intre ansamblul rezidential Spectrum si Campusul Universitar, prin continuarea aleii de acces



existente pana la ansamblul Spectrum si racordarea acesteia cu aleea Studentilor - alee de acces existenta spre Campusul Universitar. Se propune transformarea intregului traseu in strada de legatura - prelungirea strazii Pescarilor/ prelungirea Aleii Studentilor. Ampriza strada propusa = 10m (7m carosabil). Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata.

- Lucrari de constructie si modernizare a aleilor de acces existente in zona lotizarii de la strada Maior Sofran prin reconfigurarea loturilor existente. Propunere de reconfigurare vizeaza doua loturi, iar suprafetele de teren ce vor fi afectate de realizarea aleilor de acces sunt propuse pentru schimb cu terenuri aflate in domeniul public al Mun. Constanta, astfel incat suprafetele initiale de teren proprietate privata sa se mentina.

- Lucrari de constructie care privesc amenajarea ca strada cu parcaje adiacente, a terenului liber existent in zona I.R.C.M. Constanta - Institutul de medicina veterinara Pasteur - Piata de peste. Acesta lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata, dar afecteaza o suprafata de 70,50mp din terenul aferent I.R.C.M. Constanta pentru realizarea trotuarului aferent strazii propuse.

- Lucrari de constructie si modernizare, aflate in curs de executie, a parcajelor la sol din zona Pescarie, zona scuarului de pe bulevardul Mamaia si adicent acestuia lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata

- Lucrari de constructie a pistei pentru biciclete pe scuarul existent al bulevardului Mamaia si pe trotuarul aferent acestuia - lucrare care nu afecteaza terenuri proprietate privata

Regimul juridic al terenurilor si propunerile privind circulatia terenurilor, precum si suprafetele de teren propuse pentru schimb sunt mentionate pe plansa: Tipul de proprietate si circulatia terenurilor, parte integranta din prezentul PUZ.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.



INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C.USONIA S.R.L





U S O N I A
A R C H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD. FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSCHI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

PROIECT NR. 25/2013

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT

**"P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE:
PLAJA (NORD), STATIUNEA MAMAIA, LACUL TABACARIE SI STATIA DE
EPURARE (VEST), STR.UNIRII (SUD), STR. PESCARILOR SI STRADA
PROIECTATA (EST), MUN. CONSTANTA"
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3708/17.12.2013**

INITIATOR: S.C. MARCO CHIM S.R.L., S.C. NITALEXIL S.R.L.

DATA ELABORARII: SEPTEMBRIE 2014



CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

- | | |
|-------------|----------------------|
| ARTICOLUL 1 | Definitie si scop |
| ARTICOLUL 2 | Domeniul de aplicare |

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

- | | |
|-------------|---|
| ARTICOLUL 3 | Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate |
| ARTICOLUL 4 | Zone construite protejate |
| ARTICOLUL 5 | Zone de protectia cu regim special |
| ARTICOLUL 6 | Zone costiera |

CAPITOLUL 3 INTRAREA IN VIGOARE

- | | |
|-------------|---------------------|
| ARTICOLUL 7 | Intrarea in vigoare |
|-------------|---------------------|

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- | | |
|-------------|---|
| ARTICOLUL 8 | Lista zonelor functionale si subzonelor functionale |
|-------------|---|

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- | | |
|-------------|--|
| ARTICOLUL 9 | Reglementari pentru zona studiata prin PUZ |
|-------------|--|

PARTEA V ANEXA 1, ANEXA 2, ANEXA 3



PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

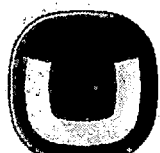
Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei studiate prin prezentul PUZ. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei studiate.

(2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru zona studiata prin Planul urbanistic zonal delimitata astfel: plaja (la nord), Statiunea Mamaia, Lacul Tabacarie si statia de epurare (la vest), Pescarilor si strada proiectata (la est si strada Unirii (la sud), cu respectarea conditiilor impuse prin **Certificatul de Urbanism nr.3708/17.12.2013** eliberat de Primaria Municipiului Constanta si **Avizul de oportunitate anexa la C.U. nr. 3708 / 17.12.2013**, eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

(3) In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- **A.C. nr.1691/29.12.1993** – Construire grup **Sali de invatamant, cazare S+P+M+4E+5-8Ep+9Ep tehnic, POT=46,85%, CUT=4**, strada Studentilor, cladire inceputa si neterminata
- **HCLM nr. 212/04.11.1997** – hotarare privind aprobarea PUD – **Garaje particulare aferente bloc FZ23, POT=99%, CUT=0,99.**
- **HCLM nr. 466/21.11.2003** - hotarare privind aprobarea PUD – **Construire locuinte insiruite P+1E**, strada Pescarilor, nr.63, langa bl. FZ24, **POT=70,58%, CUT=1,41.**
- **HCLM nr.415/21.11.2003** – hotarare privind aprobarea **PUZ TABACARIE**
- **HCLM nr. 522/23.12.2004** – hotarare privind aprobarea PUD – **Construire imobil P+4E-policlinica, birouri si apartamente de serviciu**, BD. Mamaia colt cu str. Unirii, **POT=35%, CUT=1,74.**
- **HCLM nr.29225.05.2005** – hotarare privind aprobare **PUZ Zona de coasta a Marii Negre etapa I** – cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis-Mamaia, **Etapa II** – in curs de elaborare. **HCLM nr.112/16.07.2010** privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investitii “ Riviera Tomis – intre statiunea Mamaia si Portul Tomis Constanta”, in etapa Studiu de fezabilitate.
- **HCLM nr.81/07.03.2007** – hotarare privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM nr.33/2005 privind aprobarea PUD **ansamblu rezidential 5 imobile locuinte, RH=D+P+13E, POT = 21%, CUT=3,42.**
- **HCLM nr.81/07.03.2007** privind modificarea HCLM nr.278/2005 privind modificarea HCLM 33/2005 – **Ansamblul rezidential Spectrum.**
- **HCLM nr.627/14.12.2007** – hotarare privind aprobarea PUZ – **Construire imobil S+P+5E – alimentatie publica si birouri**, bd. Mamaia, zona Pescarie, **POT=85%, CUT=4,9.**
- **HCLM nr.276/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea PUZ – **remodelare urbana zona Faleza Nord** pentru amplasamentul delimitata de strada Unirii, bl.FZ26, bl. FZ 28, bl. FZ 26, bl. U6, strada Pescarilor
- **HCLM nr.364/29.06.2009** – hotarare privind aprobarea PUZ – **ansamblu rezidential locuinte si dotari**, zona Pescarie, **POT =60%, CUT=4,20, RH=P+22, 1500 locuri de parcare**
- **HCLM nr.45/10.02.2011** privind modificarea HCLM nr.447/30.07.1999 privind aprobare PUD **proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana a mun. Constanta**, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat, Faleza Nord, **POT=17%, CUT=2,2.**
- **A.C. nr.1342/12.08.2013** – **amenajare parcare** intre blocurile bl. FZ 26 si bl. FZ.27.



Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- (5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.
- (6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.
- (5) Din motive operationale, determinate de marime si complexitate, zona studiata a fost impartita in Zone de reglementare si subzone de reglementare.



PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Anterior adoptarii prezentului regulament, la limita de vest a zonei studiate se afla **situl Natura 2000: Lacul Siutghiol (COD ROSPA0057) si Marea Neagra (COD ROSCIO076)**.
- (2) Zona cu valoare peisagistica identificata in zona studiata sunt: zona de coasta a Marii Negre si faleza Lacului Tabacarie.
- (3) **Conform Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizata, Art. 5 – Anexa 2 privind instituirea zonelor de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacurilor, zona de protectie a apelor (la care se adauga zona de protectie ecologica) se masoara de la limita albiei inferioare, cf. legii, dupa cum urmeaza: pentru Lacul Siutghiol – 5 m+zona de protectie ecologica.

Articolul 4 - Zone protejate

- (1) Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004), adiacent zonei studiate, se afla:

1. **Situl arheologic subacvatic** – in lungul litoralului, platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, **cod CT-I-s-A-02561 LMI 2004-2010**, cu componentele:

- vestigii arheologice subacvatice Epoca medievala – cod CT-I-m-A-02561.01
- vestigii arheologice subacvatice Epoca romanobizantina – cod CT-I-m-A-02561.02
- vestigii arheologice subacvatice Epoca romana – cod CT-I-m-A-02561.03
- vestigii arheologice subacvatice Epoca elenistica – cod CT-I-m-A-02561.04
- vestigii arheologice subacvatice Epoca greaca – cod CT-I-m-A-02561.05

Articolul 5 –Zone de protectie cu regim special

- (1) In zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, autorizarea constructiilor, altele decat cele aferente lucrarilor de infrastructura, se va realiza numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.
- (2) Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie a sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de alimentare cu apa si canalizare si respectarii prevederilor legale referitoare la zonele de protectie sanitara cu regim sever, conform **HG.930/2005**.
- (3) Conform **HG.930/2005**, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind terenul de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale DN 600mm, culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere si pluviale si de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare ape uzate. Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.
- (4) Autorizarea oricaror constructii pe amplasamente aflate in proximitatea imediata sau in interiorul zonelor de protectie sau de siguranta a retelei de transport a energiei electrice LES si/sau a statiilor de transformare, se va face cu conditia obtinerii avizului de amplasament de la furnizorul de energie electrica si respectarii "**Normei Tehnice Privind Delimitarea Zonelor De Protectie Si Siguranta Aferente Capacitatilor Energetice**", aprobat prin **ordinul 4/2007 al ANRE**, publicat in



Monitorul Oficial Al României, Partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin **ordinul 49/2007** al **ANRE**, publicat in Monitorul Oficial Al României, Partea I, nr. 865/18.12.2007

(5) Amplasarea constructiilor si instalatiilor in vecinatatea retelelor de distributie, instalatiilor de utilizare subterane a gazelor naturale sau statiilor/posturilor de reglare/reglare-masurare vor respecta distantele prevazute in „**Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale-2009**”.

(6) Toate investitiile care se vor realiza pe ape, vor solicita si obtine avize de gospodarire a apelor, conform Legii Apelor, nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare. Se vor respecta prevederile **HG 930/2005** pentru aprobarea „**Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica**”.

(7) Autorizarea executarii constructiilor cu potential de generare de riscuri tehnologice este interzisa.

(8) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Articolul 6 - Zona costiera

(1) La data adoptarii prezentului regulament zona costiera este reglementata prin **Legea 280/2003 pentru aprobarea OUG 202/2002 privind gospodarirea integrata in zona costiera, OUG 19/2006 privind utilizarea plajei Marii Negre si controlul activitatilor desfasurate pe plaja.**

(2) **Zona de plaja nu face subiectul prezentului regulament de urbanism, reglementarile aferente fiind stabilite de PUZ PLAJA.**

(3) Lucrarile si instalatiile care impiedica accesul la mare fara a oferi solutii alternative garantate si viabile sunt interzise.

(4) Actele tehnico-juridice pentru construirea de structuri de primire turistice cu functiuni de cazare, ansambluri de locuinte, case si alte folosinte utilizatoare de apa se emit numai daca se prevede conectarea lor la o retea de canalizare existenta, dotata cu statie de epurare avand o capacitate corespunzatoare.

(5) Utilizarea in zona costiera a materialelor de constructii neecologice si a adezivilor toxici este interzisa.

(6) Arhitectura noilor constructii din zona costiera trebuie sa se incadreze in arhitectura locala si sa nu afecteze peisajul.

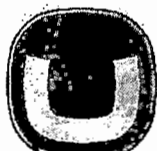
(7) Instalatiile edilitare din zona costiera se vor proiecta si se vor realiza astfel incat sa nu afecteze deplasarea sedimentelor, geomorfologia terenului, linia tarmului sau calitatea apelor.

(8) La elaborarea documentatiilor tehnice pentru investitiile ce urmeaza a fi promovate in zona costiera se va tine seama de prevederile planului de gospodarire integrata a zonei costiere.

CAPITOLUL 3 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 7 - Intrarea in vigoare

(1) Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 dupa aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.



U S O N I A

U S O N I A
A R C H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Articolul 8 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

M - ZONA MIXTA

- M1 - Zona mixta cu regim de inaltime Parter
- M2 - Zona mixta cu regim de inaltime P+2
- M3 - Zona mixta cu regim de inaltime P+3
- M4 - Zona mixta cu regim de inaltime P+6
- M5 - Zona mixta cu regim de inaltime P+8

L - ZONA DE LOCUIT

- L1 - Zona - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P- P+1
- L2 - Zona - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2
- L3 - Zona - Ansambluri de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3-4
- L4 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+7
- L5 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG
- L6 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG
- L7 - Zona - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10

I - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

- I1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2
- I2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

S - ZONA SERVICII SI COMERT

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 9 - Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul zonelor si subzonelor functionale:



M - ZONA MIXTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

M1 – Zona mixta cu regim de inaltime Parter

M2 – Zona mixta cu regim de inaltime P+2

M3 – Zona mixta cu regim de inaltime P+3

M4 – Zona mixta cu regim de inaltime P+6

M5 – Zona mixta cu regim de inaltime P+8

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

M1

- functiuni comerciale si servicii compatibile cu zona de locuit adiacenta: comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, cabinete medicale, cabinete si birouri individuale pentru exercitarea de profesii libere, saloane de intretinere corporala, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar, etc.

M2

- servicii - sedii, birouri, servicii comerciale, servicii de turism si dotari aferente - cazare, alimentatie publica, servicii hoteliere, agentii etc

M3

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

M4

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

M5

- servicii – sedii, birouri, servicii comerciale, alimentatie publica, locuire

- in toate subzonele M1-M5, sunt admise:

- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare

- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in toate subzonele M1-M5, sunt admise:

- extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.

- construirea de cladiri noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

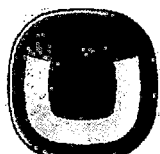
- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- in toate subzonele M1-M5, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- autorizarea executarii de noi dezmembrari de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.
 - a) front la strada de minimum **8m** pentru **cladiri insiruite** si de minimum **12m** pentru **cladiri izolate sau cuplate**,
 - b) suprafata minima a parcelei de **150m²** pentru **cladiri insiruite** si, respectiv, de minimum **200m²** pentru **cladiri amplasate izolat sau cuplate**.
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform – **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- cladirile se vor amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia fiecarei zone si de geometria fiecarei parcele, precum si de necesitatea asigurarii zonelor de protectie fata de retele edilitare existente

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat, cuplat sau insiruit
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil



- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul totala al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
M1	P, H max=5m
M2	P+2, H max = 12m
M3	P+2, Hmax = 17m
M4	P+6, Hmax = 24,5m
M5	P+8, Hmax = 30,5m



- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in zonele M2-M4, este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

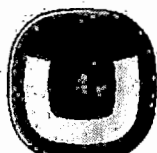
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor de locuinte colective si birouri, precum si al serviciilor comerciale si turistice, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o **parte transparenta** care permite vizibilitatea in ambele directii si **un soclu opac de maxim 50cm.**
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- **Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.**



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
M1	60%
M2	60%
M3	60%
M4	60%
M5	85%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
M1	0,6
M2	2
M3	2
M4	4
M5	2,5/M5



L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

- L1 - Locuinte individuale cu regim mic de inaltime P- P+1
- L2 - Locuinte individuale si semicolective cu regim mediu de inaltime P+2
- L3 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+3-4
- L4 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+7
- L5 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+4, conform PUG
- L6 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8-10, conform PUG
- L7 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1

- locuinte individuale

L2

- locuinte individuale si semicolective

L3

- locuinte individuale si colective

L4

- locuinte colective

L5 - conform PUG Constanta - ZRL4

- locuinte colective

L6 - conform PUG Constanta - ZRL5

- locuinte colective

L7

- locuinte colective

- in toate subzonele L1-L7, sunt admise:

- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- constructii si amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in toate subzonele L1-L7, sunt admise:

- extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
- constructia de locuinte si functiuni complementare noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament



- in toate subzonele L3-L7, sunt admise:

- functiuni complementare locuirii/servicii aferente zonelor de locuit: comert cu amanuntul alimentar si nealimentar, cabinete medicale, cabinete si birouri individuale pentru exercitarea de profesii libere, saloane de intretinere corporala, frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar, etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare,
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi
- in zona L3 - se reconfigureaza parcelarul existent pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la loturile existente, prin schimb de terenuri intre proprietarii privati si Mun. Constanta, numai cu acordul ambelor parti
- in toate subzonele L1-L7, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- autorizarea executarii de noi dezmembrari de orice fel, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare parcela in parte se respecta prevederile HGR 525/1996.
 - a) front la strada de minimum **8m** pentru **cladiri insiruite** si de minimum **12m** pentru **cladiri izolate sau cuplate**,
 - b) suprafata minima a parcelei de **150m²** pentru **cladiri insiruite** si, respectiv, de minimum **200m²** pentru **cladiri amplasate izolat sau cuplate**.
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform – **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea**



privata si domeniul public.

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de **3m-5m conform planului de Reglementari urbanistice**
- in cazurile in care pe **planul de Reglementari urbanistice/Regulament** nu este precizata retragerea de la aliniament, cladirile se vor putea amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia zonei si de geometria fiecarei parcele, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii
- se vor respecta suprafetele maxim edificabile marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele L1, L2, L3 si L7

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat, cuplat sau insiruit
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.
- se vor respecta suprafetele maxim edificabile marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele L1, L2, L3 si L7
- se vor respecta distantele dintre zonele maxim edificabile pentru regimul maxim de inaltime admis, marcate pe planul de Reglementari urbanistice, in zonele L1, L2 si L3.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si a **Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiunea sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
L1	P+1, H max=7,5m
L2	P+2, H max = 12m
L3	P+3-4, Hmax = 17m
L4	P+4 - P+7, H max = 28m
L5	P+4-conform PUG
L6	P+8-10-conform PUG
L7	P+10, H max = 37m

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- in zonele L4 si L7, este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor de locuinte colective nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii si un soclu opac de maxim 50cm.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
L1	40%
L2	50%
L3	50%
L4	60%
L5	30%/L5
L6	25%/L6
L7	70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
L1	0,8
L2	1,5
L3	1,8
L4	1,8/L4
L5	1,5/L5
L6	2,5/L6
L7	4/L7



I - ZONA INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde urmatoarele subzone de reglementare:

I1 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+2

I2 - Zona institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general cu regim de inaltime P+4

CONDITIONARI PRIMARE

Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei de reglementare, autoritatile publice locale pot conditiona emiterea autorizatiei de construire de elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru zona de reglementare respectiva sau unui PUD pentru ilustrarea mobilarii parcelei in cauza.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- birouri, sedii care pot fi acompaniate si de alte functiuni de interes general
- institutii (sedii, servicii de interes general, firme, banci, birouri etc)
- echipamente publice (educatie, cercetare, sanatate si asistenta sociala, cultura, comert si servicii comerciale, inclusiv cazare legata de echipamentele de educatie)
- locuinte de serviciu
- in ambele zone, sunt admise:
 - constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in ambele zone sunt admise:
 - extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament.
 - construirea de cladiri noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament
- sunt admise locuinte colective in imediata vecinatate a Campusului Universitar

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- comert cu ridicata;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- in ambele zone, se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare
- in cazul unor divizari ale loturilor existente se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- o noua divizare a loturilor existente, in mai mult de trei parcele, este conditionata de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform – **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul** cu modificarile si completarile aduse de Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008, Legea 345/2008, OUG nr.7/2011, **Legea 190/2013**).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- cladirile se vor amplasa pe aliniament sau se vor retrage de la acesta, in functie de tipologia fiecarei zone si de geometria fiecarei parcele, precum si de necesitatile aferente fiecarui echipament public/institutie publica

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se pot amplasa izolat sau cuplat
- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil
- in toate cazurile in care functiunea principala este locuirea, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la insorire si iluminat natural, din **OMS 119/2014**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (**RGU /1995, OMS 119/2014..**)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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



- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si a **Regulamentul General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
E1	P+2, H max=12m
E2	P+4, H max = 18m

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- este admisa realizarea de demisoluri. In acest caz, inaltimea maxima poate creste cu maxim 1,5m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- 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.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- acoperirea cladirilor va fi de tip terasa. Acesta poate fi circulabila.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.



- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul echipamentelor publice, institutiilor publice si functiunilor publice reprezentative, nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor
- imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea o parte transparenta care permite vizibilitatea in ambele directii si un soclu opac de maxim 50cm.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
I1	60%
I2	60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
I1	2
I2	3



S - ZONA COMERT SI SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde amplasamentul statiei de alimentare carburanti existenta pe Bulevardul Mamaia.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- statie alimentare carburanti cu dotari si amenajari aferente, inclusiv servicii comerciale si de alimentatie publica
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.
- se mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, **prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.**
- se mentine alinamentul existent

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite



- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 119/2014..)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile

- 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
- numarul si configuratia acceselor vor fi prevazute conform Anexei 3 si a **Regulamentului General de Urbanism/ HGR 525/1996**
- toate loturile existente in limita zonei studiate au prevazut acces carosabil dintr-o circulatie publica

Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, 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.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- toate loturile existente in limita zonei studiate, au prevazut acces pietonal dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice,
- daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire, pe o alta parcela sau va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare.
- numarul locurilor de parcare va fi calculat conform Anexei 1 la prezentul regulament

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Subzona	Numar maxim de niveluri
S	Parter, H max=4,5m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- 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.)
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare
- fiecare parcela 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013, conform Anexei 2
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona	POT maxim
S	50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona	CUT maxim
S	0,5



PARTEA V ANEXA 1 NECESARUL DE PARCAJE

FUNCTIUNE		Conform HGR 525/1996
CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE		
SEDII SERVICII DESCENTRALIZATE		1LP/10-40 angajati +spor 30%
ALTE SEDII (sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, partid, birouri)		1LP/10-30 angajati+spor 20%
FINANTE-BANCI		1LP/20 salariat+spor 50%
COMERT		1lp/200mp SD pentru unitati<400mp
		1lp/100mp SD pentru unitati 400-600mp
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
		1lp/50mp SD pentru unitati 600-2000mp
		1lp/40mp SD pentru unitati >2000mp
RESTAURANTE		1PL/5-10 locuri la masa
CULTE		minim 5 LP
CULTURA		
MUZEE, EXPOZITII		1LP/50mp spatiu expunere
ALTELE (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, casa de cultura, centru cultural, cinematograf, teatru, sala polivalenta)		1LP/10-20 locuri in sala
INVATAMANT		3-4 LP/12 cadre didactice
INVATAMANT UNIVERSITAR		spor 1-3LP autocare
SANATATE		
SPITAL (toate categoriile), DISPENSAR		1LP/4 angajati+spor 10%
ALTE UNITATI		1LP/10 angajati
TURISM		1-4 LP/10 locuri de cazare
LOCUINTE		
INDIVIDUALE		1LP/1-5 locuinte
SEMICOLECTIVE		1LP/1-3 locuinte
COLECTIVE		1LP/2-10 locuinte
FUNCTIUNE		Conform NORMATIV P 132/93
LOCUINTE		
INDIVIDUALE		1LP/locuinta
SEMICOLECTIVE		1LP/locuinta
COLECTIVE		1LP/locuinta
INSTITUTII		
CENTRALE		1LP/10 salariat
ADMINISTRATIVE		1LP/20 salariat
MAGAZINE		
<5000m		1LP/30 cumparatori/ora



>5000m	1LP/20 cumparatori/ora
HOTELURI	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/4 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/8-1/6 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/10-1/8 LP/nr. de paturi
HOTELURI APARTAMENT	
5 STELE	1/6-1/2 LP/nr. de paturi
4 STELE	1/6-1/3 LP/nr. de paturi
3 STELE	1/9-1/4 LP/nr. de paturi
2 STELE	1/9-1/6 LP/nr. de paturi
RESTAURANTE	
LUX	1/2 LP/nr. de clienti
CATEGORIA I	1/4 LP/nr. de clienti
CATEGORIA II	1/8 LP/nr. de clienti
CATEGORIA III	1/10 LP/nr. de clienti
SPITALE	
JUDETENE	1/5 LP/nr. de paturi
MUNICIPALE	1/10 LP/nr. de paturi
ORASENESTI	1/15 LP/nr. de paturi
DISPENSARE	1/20 LP/nr. de paturi
FUNCTIUNE	Conform HCLM 43/2008
LOCUINTE INDIVIDUALE	min. 1 LP
LOCUINTE COLECTIVE	1 LP/unitate locativa cu s.u.<100mp
	2 LP/unitate locativa cu s.u.100-150mp
	3 LP/unitate locativa cu s.u.150-200mp
BIROURI	1 LP/30mp s.u.
COMERT	1 LP/50mp s.u.
ALIMENTATIE PUBLICA	1 LP/30mp s.u.

ANEXA 2 NECESARUL DE SPATII VERZI

FUNCTIUNE	Conform HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	5mp/unitate locativa



ANEXA 3 ACCESE

Construcții administrative

- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții de cultură

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

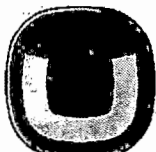
- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX + 40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C. USONIA S.R.L

