



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Făgetului, str. Chiliei, str. Av. Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu, inițiator Poalelungi Tudorel

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 30.09. 2016.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 96996/07.07.2016, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 78743/26.05.2016 al Arhitectului șef, precum și referatul Serviciului urbanism nr. 46719/24.03.2016.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea înregistrată sub nr. 42633/18.03.2016, precum și Avizul de oportunitate nr. 67023/14.05.2015 al Direcției Urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Făgetului, str. Chiliei, str. Av. Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 9825 mp include terenuri proprietate publică și privată. Terenul situat în Făgetului nr. 64, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate) și 297 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 16477, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Poalelungi Tudorel căsătorit cu Crasovschi Lavinia conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 414/22.04.2013 la Biroul notarial Themis - notari publici asociați Ioniță Mihai și Ioniță Cristina.

Art. 2 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, dlui. Poalelungi Tudorel domiciliat în Constanța, str. București nr. 8, bl. L18, sc. B, et. 9, ap. 81, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța. Prezenta hotărâre a fost adoptată de 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA
NR. 280 / _____ 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 46719 / 24.03.2016

Urmare solicitării nr. 42633/18.03.2016 adresate de Poalelungi Tudorel privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Făgetului, str. Chiliei, str. Av. Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Făgetului nr. 64, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate) și 297 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 16477, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Poalelungi Tudorel căsătorit cu Crasovschi Lavinia conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 414/22.04.2013 la Biroul notarial Themis - notari publici asociați Ioniță Mihai și Ioniță Cristina.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, unde sunt aprobate următoarele reglementări urbanistice:

utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

utilizari interzise

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{\max} = 10.0$ metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

coeficienți urbanistici

- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 1,00

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 2098/01.07.2015 și AO nr. 67023/14.05.2015, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:[...]

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de primarul localității; [...]

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise."

Potrivit prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc 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; [...]*

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

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 102926/20.07.2015. Dezbaterea publică a avut loc în data de 21.08.2015, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 118319/21.08.2015.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării și consultării publicului nr. 123144/01.09.2015.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zona studiată, în suprafață de 9825 mp, va fi împărțită din punct de vedere operațional în două zone de reglementare: ZRCL2 ȘI ZRL2aM:

Utilizări admise

ZRCL2

- locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- spații pentru diverse servicii:
 - servicii de sănătate: dispensare, cabinete medicale
 - birouri profesii libere: avocat, notar public, arhitect, mediator, și alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru preșcolari: creșă, grădiniță
 - servicii after school
 - servicii curățatorie haine, cosmetică, frizerie
 - comerț cu amănuntul (alimentare, farmacie)
 - depozitare produse fără nocivitate
 - săli de întreținere - fitness
- spații pentru cazare, turism
- spații verzi amenajate, destinate locatarilor
- spații pentru parcare supratere și subterane
- construcții pentru echipare edilitară, împrejurimi

ZRL2aM

- locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii în limita a 50% din AD: parcare/garare, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocat, notar public, arhitect, mediator, cabinete medicale și alte servicii profesionale), birouri firme comerciale, comerț cu amănuntul, săli de întreținere - fitness
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare, ori de reclamă și afișaj

Utilizări admise cu condiționări

ZRCL2, ZRL2aM

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent și cu condiția respectării înălțimii de maxim 10 m a cornișei

ZRL2aM

- se admite utilizarea spațiilor din clădirile de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale, cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stângeriri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria III.

Utilizări interzise

ZRCL2, ZRL2aM

- activități comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- comerț cu ridicata, depozitare en gros
- depozitări de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulații publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ori care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

ZRL2aM

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 50% din AD, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și/sau produc poluare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZRCL2, ZRL2aM H_{maxim} admisibil este P+2E (10 m)

Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2, în condițiile prezentului regulament de urbanism. Se admit depășiri de 1-2 m doar pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ZRCL2 POT = 75%

ZRL2aM POT = 55 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZRCL2 CUT = 1,20 pentru locuire

CUT = 1,60 pentru locuire + funcțiuni complementare

ZRL2aM CUT = 1,20 pentru locuire

CUT = 1,60 pentru locuire + funcțiuni complementare

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Plan de încadrare în municipiul Constanța
- Încadrare în zonă
- Plan reglementări existente sc. 1:500
- Plan reglementări propuse sc. 1:500
- Plan reglementări propuse circulații sc. 1:500
- Studiu volumetric
- Studiu de însorire - piese scrise și desenate

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 2098/01.07.2015
- Aviz de Oportunitate nr. 67023/14.05.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 123144/01.09.2015
- Documentar fotografic
- Studiu geotehnic

Avize :

- aviz RAJA nr. 985/10881/09.10.2015
- aviz ENEL nr. 148918063/25.09.2015
- aviz Telekom nr. 1539/18.09.2015
- aviz Congaz nr. 731B/25.09.2015
- planșa regim judic vizată DP nr. 136/33508/14.03.2016
- aviz comisia de circulație nr. A 5320/04.08.2015
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1445/16.10.2015
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9037 RP/28.08.2015

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

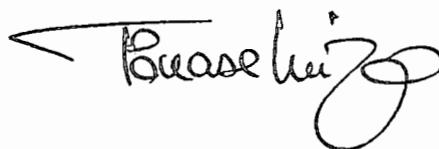
Propunem spre avizare Planul urbanistic zonal pentru zona situată în Municipiul Constanța, delimitată de str. Făgetului, str. Chiliei, str. Av. Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu, inițiator Poalelungi Tudorel.

Inspector,
Cristina STAMAT



ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE





Arhitect MIHAI ISACOV
Birou individual de arhitectură

CONSTANTA 8700
BD. TOMIS NR. 143A
TEL/FAX: 0241-660527
E-mail: mihaiisacov@isacov.ro

Înregistrat la ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA - FILIALA TERITORIALĂ DOBROGEA cu nr. 004/2002 C.I.F: 20319668
CONT (RON) IBAN: RO47BRDE140SV06278661400 - B.R.D. SUCURSALA LĂPUȘNEANU CONSTANTA
CONT (RON) IBAN: RO41 BSEA 0030 0000 0050 8427 EMPORIKI BANK ROMANIA S.A. SUC. CONSTANTA
CONT (EURO) IBAN: RO67BSEA 0030 0000 0050 7377 - EMPORIKI BANK ROMANIA, CONSTANTA Branch, SWIFT code: BSEA ROBU

PR. NR. 01/2015

**P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. FĂGETULUI, STR.
CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET
IBRĂILEANU - CONSTANȚA**

Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL

Volum: PLAN URBANISTIC ZONAL
(piese scrise și desenate)

Șef proiect: arh. Mihai Isacov, RUR-D,E.....

COLABORARE TEHNOREDACTARE:

S.C. ISACOV & ASOCIATII birou de arhitectura S.R.L.

Director adjunct: arh. Alinta Isacov

arh. MIHAI ISACOV
birou individual de arhitectură
Înreg.la OAR-FTD cu nr. 004/2002

Denumire: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI,
STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU
SI STR. GARABET IBRAILEANU
Localitate : Mun. CONSTANȚA
Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL
Faza: P.U.Z.
Volum: I - PLAN URBANISTIC ZONAL
(piese scrise și desenate)

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Volumul 1 - MEMORIUL DE PREZENTARE

- I. Foaie de gardă
- II. Borderou
- III. Memoriu de prezentare.
 1. Introducere
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 4. Concluzii, măsuri în continuare
 5. Anexe
 - 5.1. Aviz de oportunitate nr. 67023/14.05.2015(copie)
 - 5.2. Certificat de urbanism nr. 2098/01.07.2015 (copie)
 - 5.3. Acte de proprietate
 - 5.3.a. CONTRACT DE VANZARE-CUMPĂRARE NR. 414/22.04.2013
 - 5.4. RAPORTUL PMC AL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI nr. 123144/01.09.2015
 - 5.5. Avize (copii)
 - 5.5.a. AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE seria A nr. 0005320/04.08.2015
 - 5.5.b. AVIZ DIRECTIA DE PATRIMONIU nr. 126149/04.11.2015 PRIVIND PLANSA REGIM JURIDIC CU VIZA SERVICIULUI CADASTRU AL PMC nr. 126149/04.11.2015 cu viza nr. 136/33508/14.03.2016
 - 5.5.c. AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA NR. 1445/Z/16.10.2015
 - 5.5.d. DECIZIA NR. 9037RP_28.08.2015 A AGENTIEI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA
 - 5.5.e. AVIZ RAJA CZC nr. 985/10881/09.10.2015
 - 5.5.f. AVIZ ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 148918063/25.09.2015
 - 5.5.g. AVIZ TELEKOM ROMANIA NR. 1539/18.09.2015
 - 5.5.h. AVIZ CONGAZ NR. 731B/25.09.2015
 - 5.5.i. Ordin de plata TAXA RUR nr. 1/03.03.2016
 - 5.6. Studii
 - 5.6.a. Documentar fotografic
 - 5.6.b. Studiu topografic
 - 5.6.c. Studiu geotehnic
 - 5.6.d. Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică V1. Simulări 3D
 - 5.6.e. Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică V1

Volumul 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. Dispoziții generale
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- III. Zonificarea funcțională
- IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
- V. Unități teritoriale de referință

B. PIESE DESENATE

Titlul planșei	Scara	Indicativ
1. Încadrare în localitate. Încadrare în zonă / P.U.G.	sc. 1:100.000; 1:2000	1
2. Situația existentă - Zonificare funcțională	sc. 1:500	2.1
3. Situația existentă - Analiza fondului construit, analiza geotehnică, disfuncționalități	sc. 1:500	2.2
4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională	sc. 1:500	3.1
5. Reglementări urbanistice – Organizarea circulației	sc. 1:500	3.2
6. Reglementări urbanistice – Posibilitate de mobilare urbanistică V1 - plan	sc. 1:500	3.3
7. Reglementări urbanistice – Posibilitate de mobilare urbanistică V1 - secțiuni prin teren, desfașurări	sc. 1:250	3.4
8. Reglementări urbanistice – Posibilitate de mobilare urbanistică V1 - simulări 3D		3.5
11. Reglementări urbanistice - echipare edilitară	sc. 1:500	4
12. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500	5

Întocmit,
arh. Mihai Isacov

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA
- Initiator/ Beneficiarul lucrării: POALELUNGI TUDOREL, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. București nr. 8, bl. L18, sc.B, et. 9, ap.81, în calitate de *investitor*
- Elaborator P.U.Z: Urbanist - *Arh. MIHAI ISACOV - birou individual de arhitectură* cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr.143A, tel.fax 0241 660527.
Coordonator P.U.Z. : arh. Mihai Isacov, RUR-D,E
- Subproiectanti, colaboratori:
Colaborare și tehoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIAȚII - BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., Constanta, b-dul Tomis nr.143A, urb. Alinta Isacov - RUR-C,D,E
Studiu geotehnic: S.C. GEOFORAJ S.R.L., Constanta
- Amplasament: intravilanul mun. CONSTANȚA, zona delimitata de Str. Făgetului, Str. Av. Romeo Popescu, str. Chiliei și str. Garabet Ibrăileanu.
- Forma de deținere a terenului studiat care a generat inițierea P.U.Z.-ului - proprietate privată a dlui. POALELUNGI TUDOREL amplasat pe str. Făgetului nr. 64, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 414/22.04.2013 ⁽¹⁾ (cumparat de la dna. Vrișcu Mihaela) si are nr. cadastral 16477 fiind înscris în CF nr. 221194 a loc. Constanța prin încheierea nr. 18632/2012 dată de OCPI Constanța.
Suprafața terenului studiat care a generat inițierea P.U.Z.-ului, amplasat pe str. Făgetului nr. 64 este de de 300,00 mp conform acte de proprietate (297,00 mp conform măsurători cadastrale).
- Coeficienti de ocupare a terenului proprietate privată amplasat pe str. Făgetului nr. 64:
P.O.T. existent = 31,67%
C.U.T. existent = 0,3167
- A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2098/ 01.07.2015.
- A fost obținut Avizul de Oportunitate privind elaborare Plan Urbanistic Zonal – ZONA DELIMITATĂ DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO

(1) Notari publici asociați IONIȚĂ MIHAI ȘI IONIȚĂ CRISTINA - CONSTANȚA

POPESCU ȘI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA nr. 67023/14.05.2015
anexa la certificatul de urbanism nr. 2098/ 01.07.2015.

- Data întocmirii documentației: trim. IV 2015.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM SI PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII:

- Prezenta documentație are ca obiect reglementarea prin PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona din intravilanul mun. Constanța, zona delimitată de STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET IBRĂILEANU în vederea **modificării zonei funcționale** în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.. În prezent, conform Planului Urbanistic General al mun. Constanta terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se afla în zona funcțională **ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE.**

- Solicitățile temei-program a beneficiarului proiectului a dlui. POALELUNGI, în calitate de *BENEFICIAR/ INVESTITOR* pentru terenul sus-mentionat prevad modificarea reglementarilor PUG Constanta pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizata, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea a 2 subzone funcționale (ZRL2 și ZRL2Am).

Proprietarul terenului de pe str. Făgetului nr. 64 dorește să realizeze pe acest teren o CLĂDIRI DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE.

Întrucât suprafața destinată cabinetelor medicale necesară ar fi mai mare de 25% din Ac iar POT-ul solicitat ar depăși 45 %, așa cum sunt limitele maxime prevăzute în P.U.G., este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice

- Avizul de oportunitate nr. 67023/14.05.2015 anexă la certificatul de urbanism nr. 2098/ 01.07.2015 a fost emis de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Urbanism, Serviciul Urbanism, pentru elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de str. Făgetului, str. Chiliei, str. Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu.*

Indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. pentru situatia existenta si cea propusa spre aprobare se studiaza în cadrul P.U.Z. marind cu maximum 20% C.U.T. aprobat în conformitate cu *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata pana la data de 21.07.2013) Art. 32 (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) , propus de noua reglementare nu il va depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20% o singura data.*

Conform art. 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001, *Planul Urbanistic Zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general. (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare*

a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Obiectivele principale ale P.U.Z. urmăresc dezvoltarea urbană durabilă integrată, în acord cu potențialul economic, social, cultural, teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.

În conformitate cu Avizul de oportunitate, prezentul PUZ și-a propus analizarea și soluționarea următoarelor principale probleme:

1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor în zona studiată și vecinătăți conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată până la 24.05.2011) *Art.14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.*
2. Asigurarea însoririi clădirilor din zona studiată și vecinătăți, cu respectarea:
 - O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, *Art. 3. (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1).*
 - Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702 (3.4.(D) Însorirea).
3. Studiul situației existente a organizării locurilor de parcare pe tronsoanele de stradă învecinate la o scară relevantă și oportunitatea amenajării de parări, accese și plantații pe trotuar fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale și a spațiului plantat existent, cu respectarea :
 - Ordin MT nr. 49/ 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane *3.24. pentru circulația pietonilor în localitățile urbane se vor amenaja trotuare cu o lățime cuprinsă între 1,00m și 4,00m, în funcție de intensitatea circulației pietonale și de locul unde sunt amplasate, conform anexei nr. 5.;*
 - Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 , *4.8. parcare pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de strazi conditionat de asigurarea unor spatii minime pentru circulația pietonilor de 1,50m lățime la strazile de categoria III [...]*
 - Ordin MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
 - HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, din care enumerăm:

- *functiuni administrative: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 50% din suprafata lotului*
- *functiuni financiar- bancare: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 60% din suprafata lotului*
- *functiuni comerciale- bancare: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 50% din suprafata lotului*
- *functiuni de cult: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 40% din suprafata lotului*
- *functiuni de cultura: spatii verzi cu rol decorativ si de protectie pe min. 30% din suprafata lotului*
- *functiuni de invatamant: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 30% din suprafata lotului*
- *functiuni de sport: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 40% din suprafata lotului*
- *functiuni de turism: spatii verzi si platate, spatii de joc si odihna pe min. 50% din suprafata lotului*
- *functiuni de industrie: spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie pe min. 50% din suprafata lotului*
- *locuinte colective: spatii verzi si plantate, pe min. 50% din suprafata lotului/ zonei de reglementare*
- *locuinte unifamiliale: spatii verzi si plantate, de min. 5 mp / locuitor*
- *functiuni de sanatate: aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organizate de min. 15mp/pers.*

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. CADRUL LEGISLATIV

Dintre principalele acte normative se menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- "Legea protecției mediului" (nr. 137/1995, republicată)
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea privind zonele protejate" (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- "Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor" conform Cap.VIII din HGR nr. 101/1997
- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Codul civil
- Ordonanța Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea și completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor

1.3.2. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Documentațiile elaborate sau în curs de elaborare care influențează sau determină cadrul de întocmire a prezentului plan urbanistic zonal sunt:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de către URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007

1.3.3. STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.Z.

Studii analitice:

- Studiul topografic elaborat în sistem Stereo 1970
- Studiu geotehnic – S.C. GEOFORAJ S.R.L.
- Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament
- Desfasurare front stradal existent/propus
- Documentar fotografic
- Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică. Simulări 3D
- Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică

1.3.4. SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE

- Primăria Municipiului Constanta – Consultare Direcția Urbanism, Direcția Patrimoniu
- Avizul de oportunitate nr. 85454/18.06.2014, anexa la certificatul de urbanism nr. 1965/ 11.07.2014
- Legislația în domeniul urbanismului și protecției mediului.
- Documentare pe teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. INFORMATII DIN P.U.G.

Conform PUG Constanta, zona studiată face parte din intravilanul municipiului Constanta.

Zona studiată în PUZ se află în zona funcțională ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA

PERIMETRELOR DE PROTECTIE si care este inconjurată de cvartaluri încadrate tot în ZRL2a cu loturi cu locuinte individuale si terenuri cu locuinte colective.

În imediată apropiere la cca 52 m spre est se află bd. Mamaia, o arteră majoră a municipiului Constanța.

2.1.2. TENDINTE IN DEZVOLTAREA ZONEI

Ca și în alte zone ale orașului (unde odată cu dezvoltarea orașului Constanta, ca oraș industrial, trama stradala majora a înlocuit tesutul construit initial, de clădiri joase, cu un nou tip de țesut, de clădiri înalte) și pe bd. Mamaia clădirile joase cu funcțiuni preponderente de locuire, sunt înlocuite de clădiri mai înalte cu funcțiuni preponderente comerciale, de birouri sau financiare.



Se poate observa în schema de mai sus cum de-a lungul axei principale din oraș bd. Mamaia sunt amplasate clădiri cu regim mai ridicat de înălțime, acesta mergând de la P+2 la P+8. În toate aceste zone, țesutul de clădiri înalte se învecinează în imediată apropiere cu țesutul de clădiri joase.

Funcțiunile noi care s-au implementat în clădirile noi realizate pe bd. Mamaia duc la necesitatea dezvoltării unor funcțiuni diversificate în zonele adiacente bulevardului Mamaia care să deservească, în afara populației locale, și clienții noilor spații destinate diverselor servicii de pe bulevard. Astfel au apărut diverse spații comerciale, de alimentație publică sau diverse servicii și pe str. Ion Rațiu, str. Unirii, str. Chiliei creând premisele dezvoltării în continuare și a zonelor imediat învecinate.

Această direcție de dezvoltare este inerentă într-o zonă limitrofă zonei centrale extinse a municipiului Constanța. Efectele obținute prin dispersarea serviciilor oferite populației în cadrul unor zone cu caracter predominant rezidențial sunt pozitive prin reducerea circulației populației spre

centre comerciale și dezvoltarea echilibrată a zonelor orașului, cu condiția ca acest tip de dezvoltare să corespundă cerințelor de dezvoltare socială, economică și urbană.

În general, motivația unei astfel de dezvoltări are la bază

- creșterea constantă a valorii terenului, cu cât acesta se afla mai aproape de centrul orașului, și deci necesitatea de valorificare cât mai mare a terenului, în vederea justificării investiției.
- nevoia pentru utilizare cât mai eficientă a echipamentelor edilitare
- acoperirea cererii de servicii de proximitate în zone rezidențiale, în special de tipul celor care nu se află în imediată apropiere (profesii liberale, servicii medicale, etc).

2.1.3. ASPECTE DE PATRIMONIUL CULTURAL

Zona cuprinsă între străzile Făgetului, str. Chiliei, str. Aviator Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu se situează în afara perimetrului de protecție, respectiv se află în zona de protecție delimitată de o rază de 100 m, a sitului urban (echivalent "zonă construită protejată") - cod CT-II-s-B-02821 - poziția 485 la jud. Constanța în Lista Monumentelor Istorice 2010, care se întinde dinspre centru până la str. Banu Mihalcea.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Terenul este situat în intravilanul mun. CONSTANȚA. Zona studiată în P.U.Z. este amplasată în mun. Constanța, între bd. Mamaia și str. Chiliei, la nord de str. Ion Rațiu și cuprinde perimetrul dintre străzile Făgetului, str. Chiliei, str. Aviator Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z., proprietate a dlui. Tudorel Poalelungi, este amplasat în acest perimetru, pe str. Făgetului nr. 64, pe latura sud-estică a acesteia.

- Zona studiată în P.U.Z. este în formă de paralelogram, unghiul dintre str. Făgetului și str. Chiliei fiind de $74,4^\circ$ iar cel dintre str. Făgetului și str. Garabet Ibrăileanu fiind de 78° . Distanța dintre axele str. Făgetului și str. Aviator Romeo Popescu este între 50,87 m și 50,25 m. Distanța dintre axele str. Chiliei și str. Garabet Ibrăileanu este de cca 212,90 m. Limita zonei de studiat a fost definită în cadrul avizului de oportunitate.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este de formă dreptunghiulară, cu latură mică paralelă cu str. Făgetului.

Laturile lungi au lungimea de 19,79m (NE) respectiv 19,82 m (SV), Laturile scurte au lungimea de 14,74m (SE - la str. Făgetului) respectiv 14,97 m (NV) accesul făcându-se de pe latura SE a terenului.

- În prezent pe terenul proprietate privată există o construcție (C1 în cadastru $A_c = 81$ mp) parter, clădire de locuit, situată pe limita laterală de nord-vest a terenului. Pe teren a mai existat o construcție parter (C2 în cadastru - bucătărie de vară $A_c = 14$ mp) care nu mai exista la data achiziționării terenului de către beneficiar la fel ca și o parte din C1.
Acele construcții vor fi desființate după obținerea Autorizației de desființare pentru a se elibera amplasamentul în vederea realizării noii investiții.

Vecinătățile terenului pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. sunt: la sud-est – strada Făgetului, la nord-est – proprietate privată, la nord-vest – proprietar Ivan Busla, la sud-vest – proprietar Suliman Ismail

- Accesul carosabil în zona studiată se realizează pe latura de est dinspre Bd. Mamaia pe str. Făgetului iar pe latura de vest dinspre str. Ion Rațiu și str. Soveja pe str. Chiliei.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de sud de pe strada Făgetului.

Zona este foarte bine relaționată cu orașul și beneficiază de accesibilitate prin sistemul rutier existent, prin transport public și privat.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Principalele caracteristici ale cadrului natural cu un rol important în dezvoltarea socio-economică și urbanistică sunt generate în special de trei factori:

- structura geomorfologică
- relieful
- condițiile climatice
- riscuri naturale

STRUCTURA GEOMORFOLOGICA a teritoriului

Din Studiul geotehnic întocmit de S.C. GEOFORAJ S.R.L. din Constanta, reies următoarele:

Amplasamentul se încadrează în Unitatea Dobrogei de sud, delimitată la nord de linia tectonica Capidava-Ovidiu, caracterizată prin prezența depozitelor de vârstă cuaternară (loessuri, prafuri argiloase și argile) dispuse peste un fundament de calcare și argile aparținând Sarmațianului..

Conform STAS 6054, adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m.

Condiții geotehnice

- Conform NP074-2007 – condițiile de teren se încadrează la categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, funcție de soluția de fundare adoptată.
- Stratificarea terenului, rezultată din cele 5 foraje executate pentru studiul geotehnic:
 1. **sol vegetal** la suprafață - cu grosimi de 1,00-1,50 m
 2. **loess de culoare gălbuie**, uneori cu lentile cafenii, umed, de consistență plastic-vârtoasă – până la adâncimea maximă de 6,20m de la cota actuală a terenului (adâncimea forajelor executate), dar din lucrări mai vechi executate în perimetru învecinat se cunoaște că acesta se dezvoltă până în jurul adâncimii de 10,00 - 12,00m de la suprafață; loessul de pe amplasament are structură macroporică și este sensibil la umezire și se clasifică în grupa A de PSU.
- Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în foraje, acesta fiind cantonat mult mai jos, în baza stratului de loess.

Conditii de fundare si recomandari

În vederea fundării construcției în condiții de siguranță, se analizează variantele prezentate succint mai jos (pentru detalieri, vezi Studiul geotehnic anexat PUZ):

- a. Fundarea construcțiilor se va face direct pe stratul de loess.
- b. Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv, dar nu mai mică de 1,80 - 2,00 m de la suprafața actuală a terenului
- c. Dimensionarea fundațiilor se va face la o presiune convențională de calcul maximă de 150 kpa.

Protejarea vecinatatilor

Se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea vecinătăților, care se impun în cazul excavatiei pentru realizarea subsolurilor clădirilor noi care se vor construi lipite de construcțiile învecinate prin posibile variante - subzidiri; executarea fundațiilor noilor construcții în consolă cu păstrarea unei zone de siguranță față de clădirile învecinate; realizarea unei incinte protejate prin coloane de beton armat realizate prin forare.

La fazele următoare de proiectare, beneficiarii și proiectanții vor analiza studiul geotehnic și împreună cu proiectantul geotehnician vor stabili care dintre soluțiile de fundare este oportună din punct de vedere tehnic și economic. Se vor stabili:

- Cotele +/- 0,00 ale construcțiilor
- Regimul de înălțime
- Sistemul de fundare
- Încărcările de calcul pe element de fundație
- Cotele de fundare, etc

Pentru fazele următoare de proiectare, este posibil să fie necesare și alte lucrări geotehnice de teren și laborator detaliate, funcție de soluția de fundare adoptată.

RELIEFUL

Terenul prezintă o ușoară pantă coborând dinspre str. Chiliei spre bd. Mamaia, str. Făgetului având o pantă de cca 2,34% iar str. Aviator Romeo Popescu având o pantă de cca 2,00%, aceasta din urmă fiind mai jos decât str. Făgetului cu între 1,00 - 1,50 m.

În curtea pe care urmează să se realizeze investiția terenul este aproximativ orizontal. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor meteorice.

Terenul nu se află într-o zonă predispusă apariției unor fenomene de instabilitate ale terenului de genul alunecărilor sau prăbușirilor, care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

CLIMA

Deoarece particularitățile climatice au un rol important în desfășurarea și profilul unor activități economice precum și în dezvoltarea urbanistică a localității, menționăm câteva din principalele caracteristici climatice:

1. Zona mun. Constanța se încadrează în zona climat continentală, influențată de vecinătatea Mării Negre. Regimul climatic se caracterizează prin veri lipsite de canicula uscată (datorită prezenței brizei marine răcoroase), cu număr redus de zile toride și prin ierni blânde, însă însoțite de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.
2. Durata de strălucire a soarelui este mare, cu o medie anuală de 2500 ore.

3. Regimul precipitațiilor este scăzut: 400-500 mm anual.
4. Regimul anemometric este caracteristic predominant pe toată durata anului din direcția nord-est, cu intensități moderate, uneori violente:
 - S, SE, SV – viteza medie = 2.2- 2.5 m/s, frecvența 7-9%
 - N - viteza medie = 3.5 m/s, frecvența 15%
 - N-E, N-V – viteza medie = 3.5m/s, frecvența 8-10%
 - V- viteza medie = 2.3 m/s, frecvența 12%
5. Din punct de vedere termic, zona se caracterizează prin temperatura medie anuală de +11,2°C, vara cu temperaturi relativ ridicate (media de 22,4°C) și iarna cu temperaturi moderate (media -0,3°C), alternând valori pozitive cu negative care în medie nu coboară sub -10°C.
Din punct de vedere climatic, zona studiată este amplasată în zona climatică I și zona eoliană II.

RISCURI NATURALE:

Conform Codului de proiectare seismică P100 amplasamentul se află în zona de hazard seismic, definită de:

- $a_g = 0,16g$
- perioadă de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, cu valori de vârf pentru cutremure cu intervale minime de recurență $IMR = 100$ ani.

Zona studiată nu se află într-o zonă inundabilă, partea cea mai de jos fiind situată la mai mult de 1,00m peste nivelul bd. Mamaia, străzile adiacente având pante de peste 2% permițând scurgerea rapidă a apelor pluviale spre bd. Mamaia.

2.4. CIRCULATIA- SITUATIA EXISTENTA

2.4.1. CAILE DE CIRCULATIE

CIRCULATIA CAROSABILA

Circulația carosabilă în zonă se realizează pe latura de sud pe str. Făgetului cu o lățime de cca 6,85 m, pe latura de est pe strada Garabet Ibrăileanu cu o lățime de cca 6,05 m, pe latura de vest pe strada Chiliei (care face parte din rețeaua majoră a orașului) cu o lățime de cca 7,70 m iar pe latura de nord pe str. Aviator Romeo Popescu cu o lățime de cca 5,25 m.

Accesul carosabil în zona studiată se realizează pe latura de est dinspre Bd. Mamaia (str. de categoria a II-a) pe str. Făgetului iar pe latura de vest dinspre str. Ion Rațiu (care face parte din rețeaua majoră a orașului) și str. Soveja (str. de categoria a II-a) pe str. Chiliei.

Pe străzile perpendiculare pe str. Chiliei (Făgetului și Aviator Romeo Popescu) este interzisă circulația vehiculelor destinate transportului de mărfuri și a vehiculelor cu tracțiune animală.

CIRCULATIA PIETONALA se desfășoară pe trotuarele ce mărginesc străzile adiacente zonei.

PARCĂRI

În zona studiată - zonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E, nu există parcări amenajate pentru mai multe autoturisme.

Localnicii parchează autoturismele în curțile proprii.

Ocazional, vizitatorii parchează în lungul străzilor.

Disfuncționalități:

- Locurile de parcare din curți sunt câteodată insuficiente, ceea ce duce la parcare în lungul străzii având drept urmare o diminuare a fluenței circulației auto pe aceste străzi.

- Str. Aviator Romeo Popescu are o lățime mică de cca 5,25 m .

Conform *Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban)* – Search Corporation, sep. 2007, străzile din zonă sunt de categoria III.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

ZONIFICĂRI EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ, CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM:

- **ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

R.h. maxim aprobat = P+2 (10,00m)

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE EXISTENTĂ				
ZONA	S teren (mp)	S (ha)	%	ZONA
DOMENIU PUBLIC	1.238	0,1238	12,60	DOM. PUBLIC
ZRL2a	8.587	0,8587	87,40	ZRL2a
TOTAL	9.825	0,9825	100,00	TOTAL

Actualmente, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța - zona propusă a fi studiată în P.U.Z. se încadrează în zona funcțională **ZRL2a - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE** pentru care enumerăm câteva reglementări principale referitoare la utilizarea funcțională:

"UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

PUZ - ZONA DELIMITATĂ DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANȚA. A.1.III. - MEMORIU DE PREZENTARE.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

Clădirile existente în zona studiată au funcțiunea de locuințe. Temporar și ocazional, în timpul sezonului estival, în unele clădiri se închiriază camere pentru turiști. Nu există spații comerciale sau pentru servicii.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Toate cvartalele învecinate zonei studiate sunt de asemenea în zona ZRL2a, relația dintre funcțiuni fiind de identitate, deci corectă .

2.5.3. GRADUL EXISTENT DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Indici urbanistici- situatie existentă:
(în zona studiată / terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.):

• ZRL2a

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII EXISTENTE				
ZONA ZRL2a				
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)	POT (%)	CUT
8.587,00	4.602,00	5.738,00	53,59	0,6682

Total clădiri în ZONA (estimat cf. plan topografic)

$A_c = 4.602 \text{ mp}$

$A_d = 5.738 \text{ mp}$

Număr de niveluri: P, P+M, P+1E

P.O.T. existent = 53,59%

C.U.T. existent = 0,6682

Din analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament rezultă următoarele:

- P.O.T.-ul este mai mare decât cel maxim prevăzut în P.U.G.

- C.U.T.-ul este mai mic decât cel maxim prevăzut în P.U.G.

- Cladirile existente sunt în general amplasate pe aliniament, adică pe 35 din cele 46 de parcele care compun zona studiată.

Zona se caracterizează printr-un ţesut urban dens construit, de factură tradiţional istorică, pe parcele reduse ca dimensiuni, cu construire cu precădere alipit pe limitele laterale şi posterioare.

- Tipologia amplasării clădirilor pe lot este astfel:

- o Pe str. Făgetului clădirile sunt amplasate în proporţie de 53,67% cu calcane alipite pe limitele laterale şi de 55,35% cu calcane alipite pe limitele posterioare
- o Pe str. Av. Romeo Popescu clădirile sunt amplasate în proporţie de 48,72% cu calcane alipite pe limitele laterale şi de 51,84% cu calcane alipite pe limitele posterioare
- o Pe str. Garabet Ibrăileanu clădirile sunt amplasate în proporţie de 43,31% cu calcane alipite pe limitele laterale şi de 59,05% cu calcane alipite pe limitele posterioare
- o Pe str. Chiliei clădirile sunt amplasate în proporţie de 63,96% cu calcane alipite pe limitele laterale şi de 52,17% cu calcane alipite pe limitele posterioare
- o În medie, în zona studiată, clădirile sunt amplasate în proporţie de 52,61% cu calcane alipite pe limitele laterale şi de 53,60% cu calcane alipite pe limitele posterioare

La o analiză sumară a tipologiei amplasării clădirilor pe lot se observă că şi în cvartalele învecinate modul de amplasare al clădirilor raportat la limitele laterale şi posterioare ale loturilor este similară, observându-se tendinţa de amplasare a clădirilor cu calcane alipite pe limitele laterale şi posterioare.

În P.U.G. reglementările principale referitoare la înălţimea clădirilor şi la indicii de ocupare a terenului sunt:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- *inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);*
- *se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;*
- *se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinieria la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;*

- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim aprobat = 35%. Se admit creșteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementărilor ZRL 1 "dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2".

C.U.T. maxim aprobat = 1,0. Se admit creșteri la 1,35 conform precizarilor notei

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente în zonă sunt clădiri de locuit cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, majoritatea în stare medie și bună, cu structură din zidărie, dar și câteva clădiri parter în stare rea.

Clădirile din cvartalurile învecinate sunt clădiri de locuit cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1-2E, P+2E, P+3+M, P+5-6E.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII SI SPATII VERZI A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

În zona studiată nu există nici un fel de servicii.

Zona studiată cuprinde spații verzi amenajate în incintele locuințelor individuale.

2.5.6. PRINCIPALE DISFUNCTIONALITATI

1. Parcelarul este în majoritate subdivizat. Din cele 46 parcele existente, 36 provin din divizarea a 18 parcele. 9 parcele sunt conform lotizării inițiale (cu suprafața în jur de 300 mp) iar 1 parcelă are cca 565 mp provenind din comasarea a 2 parcele standard.
2. Nu există în apropiere spații comerciale astfel încât locuitorii zonei studiate trebuie să se deplaseze distanțe mari pentru aprovizionare cu alimente sau alte produse de bază.
3. Nu există în apropiere nici alte genuri de servicii utile (servicii medicale, unități de învățământ).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

Poziția rețelelor edilitare din zonă este prezentată în planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARĂ.

Alimentarea cu apă este existentă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă.

Canalizarea apelor menajere este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

Canalizarea apelor pluviale nu este existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se face gravitațional spre bd. Mamaia de unde sunt preluate de colectoarele ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

Alimentarea cu energie electrică: rețelele electrice sunt existente în zonă.

Telefonia: rețelele sunt existente în zonă.

Alimentare cu energie termică: nu este existentă în zonă.

Alimentarea cu gaz este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament.

Imobilul existent pe str. Făgetului nr. 64 este racordat la alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Constau în aspectele specifice aglomerarilor urbane - zone rezidențiale și de circulație carosabilă și pietonală.

2.8. VALORI DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Zona studiată se află în perimetrul cu o rază de 100 m a zonei de protecție a "zonei construite protejate" Sit urban - cod CT-II-s-B-0281 - poziția 485 la Jud. Constanța în Lista Monumentelor Istorice 2010.

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- S-a aplicat procedura privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal, conform cu ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel;
 - IN ETAPA I: Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
 - IN ETAPA II: Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

Nici în perioada de implicare a publicului în etapa pregătitoare și nici în perioada de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor nu au fost prezentate solicitări de modificare, sugestii, observații etc.

De asemenea nici la dezbaterile publice organizate nu au fost prezentate solicitări de modificare, sugestii, observații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Soluțiile adoptate pentru organizarea urbanistică au decurs din adaptarea cerințelor din tema de proiectare cu rezultatele analizei situației existente și cu concluziile studiilor de fundamentare PUZ.

Studiul geotehnic, studiul de însorire și Analiza fondului construit - altimetrie, tipologie amplasament ale zonei studiate în raport cu vecinătățile sprijină oportunitatea și fezabilitatea propunerii de dezvoltare urbanistică.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.2.1. Conform PUG Constanta, zona studiată se încadrează în ZRL2a - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2.

Referitor la zona studiată nu sunt prevederi deosebite ale P.U.G.cu implicații majore asupra dezvoltării zonei. Căile de comunicație adiacente zonei rămân neschimbate, la fel și relațiile cu localitatea și zonele vecine. Nu sunt prevăzute lucrări majore în zonă pentru dezvoltarea echipării edilitare sau protecția mediului.

3.2.2. ASPECTE DE PATRIMONIUL CULTURAL

Zona cuprinsă între străzile Făgetului, str. Chiliei, str. Aviator Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu se situează în afara perimetrului de protecție, respectiv se află în zona de protecție delimitată de o rază de 100 m, a sitului urban (echivalent "zonă construită protejată") - cod CT-II-s-B-02821 - poziția 485 la jud. Constanța în Lista Monumentelor Istorice 2010, care se întinde dinspre centru până la str. Banu Mihalcea.

În această situație, conform avizului D.J.C. Constanța nr. 1445/Z/16.10.2015, amplasamentul fiind în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție care urmează să se realizeze în acest perimetru.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul de valorificare a cadrului natural prin relaționarea cu formele de relief, sau valorificarea unor potențiale balneare etc

Crearea unor construcții cu amenajări de calitate a curților de fațadă, inclusiv cu amenajări de spații verzi plantate, va permite o valorificare urbană de calitate a cadrului natural.

Construibilitatea terenului poate fi valorificată datorită condițiilor bune de fundare directă pe loess adecvată pentru construcții cu P+2E+M.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Circulația auto - străzile sunt existente, în afara str. Chiliei nu sunt supuse unui trafic intens și în consecință nu sunt propuse modificări ale tramei stradale sau de modernizare a circulației.
- Circulația pietonală - la trotuare se propun a fi amenajate la intersecții rampe locale pentru ușurarea urcării și coborârii pe trotuar a persoanelor cu dizabilități locomotorii. Nu există spații suficiente pentru amenajarea de piste pentru bicicliști.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE TEMEI P.U.Z. :

- Tema P.U.Z. ARE CA OBIECTIV PRINCIPAL: reglementarea urbanistică prin PLANUL URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENTUL DE URBANISM a zonei cuprinse între STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET IBRĂILEANU în vederea modificării zonei funcționale în care se situează terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z.

- Solicitățile temei-program a dlui. POALELUNGI, în calitate de *BENEFICIAR/INVESTITOR* pentru terenul sus-mentionat prevad modificarea reglementarilor PUG Constanta pentru zona studiată, prin elaborarea unui PUZ prin grija investitorului privat în conformitate cu art. 32, alin. 1, lit c, din Legea 350/2001 actualizata, pentru zona funcțională pe care se află terenul, prin crearea a 2 subzone funcționale (ZRCL2 și ZRL2Am).
Proprietarul terenului de pe str. Făgetului nr. 64 dorește să realizeze pe acest teren o CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE.
Întrucât suprafața destinată cabinetelor medicale necesară ar fi mai mare de 25% din Ac iar POT-ul solicitat ar depăși 45 %, așa cum sunt limitele maxime prevăzute în P.U.G., este necesară modificarea prin P.U.Z. a unor reglementări urbanistice

3.5.2. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE ALE ZONEI.

Se propune modificarea zonei funcționale existente ZRL2a prin crearea a 2 subzone funcționale cu caracteristici ușor diferite generate de poziționarea acestora în zona studiată astfel încât pe marginile dinspre str. Chiliei (care face parte din rețeaua majoră a orașului) și bd. Mamaia să se amplaseze subzona în care să se creeze posibilitatea amplasării de spații pentru servicii, birouri etc cu un POT mai mare, dată fiind proximitatea de artere importante de circulație, subzona dintre cele 2 părți marginale fiind destinată în special pentru locuire și într-o mai mică măsură pentru funcțiuni suplimentare.

Unitati functionale P.U.Z. :

- **ZRCL2 - SUBZONA COMERT ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**
- **ZRL2aM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

3.5.3. UTILIZARI ADMISE:

- **ZRCL2 - SUBZONA COMERT ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:

- servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
- birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
- birouri firme comerciale
- servicii pentru prescolari : cresa si gradinita;
- servicii after school pentru scolari;
- servicii curatorie haine, cosmetica, frizerie etc;
- comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);

- depozitare produse fara nocivitate
 - sali de intretinere, fitness
 - Spatii pentru cazare pentru turism etc;
 - Spatii verzi amenajate, destinate locatarilor;
 - Spatii pentru parcare, garare autoturisme, mmmotociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
 - Constructii pentru echiparea tehnica, imprejuriri
- **ZRL2aM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**
 - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - Funcțiuni complementare locuirii fitness în limita a maxim 50% din AD (aria desfășurată): parcare /garare, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocat, notar public, arhitect, mediator, cabinete medicale si alte servicii profesionale), birouri firme comerciale, comerț cu amănuntul, săli de intretinere-fitness.

3.5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

ZRCL2, ZRL2aM

- Se admite mansardarea cladirilor inclusiv a celor P+2E, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent și cu condiția respectării înălțimii de maxim 10 m a cornișei .

ZRL2aM

- Se admite utilizarea spatiilor din cladirile de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stâneniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

3.5.5. UTILIZARI INTERZISE:

ZRCL2, ZRL2aM

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comerț cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
 7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO

8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ZRL2aM

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;.

3.5.5. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, CONFIGURARE CLADIRI

3.5.5.1. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

- Amplasarea cladirilor pe parcela se stabileste in functie de :
 - Profilele transversale ale arterelor
 - Aspectele compositionale
 - Regimul de aliniere al constructiilor existente
 - Tipologia amplasării construcțiilor existente
 - Condițiile legale privind insorirea minima
 - Dimensiunile parcelelor existente.
- Dimensiunile parcelelor vor respecta conditiile minime stabilite de HGR 525 /1996, art. 30 (2) si (3). In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.
- Dimensiunile parcelelor existente in zona studiata variaza intre cca 307 mp si cca 115 mp (parcele rezultate din divizarea parcelelor de-a lungul timpului).
 - - Date fiind aceste dimensiuni reduse specifice loturilor in zona studiata, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiionarii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolot	200	12	200	12
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- - Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- - Conform RLUMC, pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

Beneficiarul dorește a realiza următoarea investiție pe terenul de pe str. Făgetului nr. 64:
CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE

Clădirea va avea un regim de înălțime S+P+1E+M.

Ca sugestie de mobilare urbanistica (varianta 1) , in plansele desenate este prezentata situatia dupa cum urmeaza:

PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANTA. A.1.III. - MEMORIU DE PREZENTARE.

Amplasarea acesteia față de aliniament se va face parțial pe aliniament în partea de sud-est și retrasă cu cca 7 m în partea de sud-vest.

Amplasarea acesteia față de limita laterală sud-estică se va face parțial pe această limită în partea de sud-est până la cca 3 m spre limita posterioară.

Amplasarea acesteia față de limita laterală sud-vestică se va face parțial pe această limită în partea de nord-vest până la cca 7 m spre aliniament.

Amplasarea acesteia față de limita posterioară nord-estică se va face la cca 60 cm față de această limită în partea de nord-vest și la cca 3 m în partea de nord-est.

În partea dinspre stradă a terenului, în partea construcției cu regim de înălțime S+P, vor fi spațiile pentru cabinete medicale, cu o parte din anexe la subsol.

În partea posterioară a terenului, în partea construcției cu regim de înălțime S+P+1E+M, va fi cuprinsă o locuință individuală.

- **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT** (limita dintre domeniul privat si domeniul public)

ZRCL2, ZRL2aM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune înșiruit (100% din lungimea aliniamentului).

- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa pe aliniament, iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul aliniament (regim tip înșiruit) sau îl va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.

- În cazul în care noua construcție se amplasează într-un front în care numai pe una din laturi exista clădire cu calcan pe limita de proprietate, cealaltă latură fiind liberă de construcții (regim de clădiri semi-cuplate) clădiri, noua construcție se poate amplasa parțial pe aliniament.

- În cazul amplasării complet retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.

- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.

- Retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; retragerea este însă permisă dacă porțiunea de calcan vecin ramasă aparentă se maschează de către investitor cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu înălțime minim 3 m poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (în care caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastică arhitecturală a calcanului vecin suportată de către investitor. Tratarea cu plastică arhitecturală a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.

- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 8.0 m (la străzile de categoria III);

PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANTA. A.1.III. - MEMORIU DE PREZENTARE.

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SAU POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- ZRCL2, ZRL2aM**

- Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Clădirile se pot dispune înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **19.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
 - Clădirile semi-cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **18.0** m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
 - În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase cu minim **2.0** metri față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de **15.0** metri caz în care clădirea se va putea realiza semi-cuplată pe una din laturi ; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
 - Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei sa fie minim;
 - Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5** si **2.0**;
 - Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile înșiruite sau semi-cuplate pot fi amplasate cu calcan pe limita posterioară cu o lungime de maxim **7.0** metri dar nu mai mult de 1/2 din lățimea parcelei. Restul construcției trebuie să fie la o distanță de minim **3.0** metri față de limita posterioară;
 - La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri;
 - În cazul parcelelor cu adâncimi sub **15.0** metri se acceptă retragerea, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
 - Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei fără retragere de la limita de teren, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor prevăzute mai sus.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

ZRCL2, ZRL2aM

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima}=50.0$ mp;
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri.

- **CIRCULATII SI ACCESE:**

ZRCL2, ZRL2aM

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.
- Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare în lungul străzii astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

PRIN PREZENTUL PUZ NU SUNT PROPUSE MODIFICARI ALE TRAMEI STRADALE SAU DE MODERNIZARE A CIRCULATIEI.

Accesul carosabil pe terenul care a generat inițierea P.U.Z.-ului se realizează pe latura de sud-est a cvartalului studiat, de pe strada Făgetului.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

ZRCL2, ZRL2aM

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993 sau al Reglementarilor în vigoare la data întocmirii documentațiilor în cazul abrogării acestuia.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

- Stationarea autovehiculelor în lungul străzii se va permite conform reglementărilor poliției rutiere.

Pentru varianta 1 de mobilare urbanistică propusă pe str. Făgetului nr. 64 și anume o CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE, cu regim de înălțime S+P+1E+M, locuința fiind individuală, unifamilială, sunt prevăzute 3 locuri de parcare.

3.5.5.2. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRCL2, ZRL2aM.

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri măsurată de la cota cea mai înaltă a trotuarului la aliniament);
- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2 în condițiile Art. 3.5.4;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

3.5.5.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRCL2, ZRL2aM:

- Clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Toate clădirile cu acoperiș vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale de olane sau țigle ceramice; clădirile cu volumetrie modernă pot avea învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

3.5.5.4. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRCL2, ZRL2aM:

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;

- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Poziția rețelilor edilitare existente în zonă este prezentată în planșa 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARĂ.

Alimentarea cu apă este existentă și face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există conducte de distribuție apă. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor menajere este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

Pe toate străzile adiacente zonei studiate există colectoare menajere de diferite diametre.

Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor pluviale nu este existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se face gravitațional spre bd. Mamaia de unde sunt preluate de colectoarele ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.

Alimentarea cu energie electrică: rețelele electrice sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelele aeriene cu cele subterane.

Telefonia, cablu TV și internet: rețelele sunt existente în zonă însă majoritatea racordurilor sunt aeriene. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă pe cât posibil prin racorduri subterane în funcție de programul furnizorului de înlocuire a rețelele aeriene cu cele subterane.

Alimentare cu energie termică: nu este existentă în zonă.

Alimentarea cu gaz este existentă și face parte din sistemul centralizat al municipiului.

O parte din clădirile de locuit folosesc gazul pentru gătit sau/și pentru centrale termice de apartament. Toate construcțiile noi se vor racorda la rețeaua existentă.

Imobilul existent pe str. Făgetului nr. 64 este racordat la alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaz. Acesta va beneficia de noi racorduri care să acopere debitele/capacitățile suplimentare generate de realizarea noii investiții.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor respecta prevederile LEGII 211/2011 PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR.

3.5.5.5. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCL2, ZRL2aM:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (**ST**);

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;

(se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța)

Bilanțul suprafețelor spațiilor verzi prezentat în planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ILUSTRARE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ V1 este următorul:

1. S teren = 300 m²
2. S necesar spații verzi conform HCJC = 35 m²
3. S propusă spații verzi plantate pe amplasament = 11 m²
4. S propusă spații verzi aliniament plantat pe amplasament = 9 m²
5. S propusă terase verzi vegetatie extensiva = 12 m²
6. S propusă dale înierbate parter = 38 m² / 2 = 19 m²
7. S propusă totală spații verzi = 51 m²
(17% din suprafața terenului)

3.5.5.6. ÎMPREJMUIRI ZRCL2, ZRL2aM:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m** și maxim **1.00 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile; Acestea vor putea fi dublate de un gard viu.
- Pe limitele laterale și posterioară împrejmuirile vor fi opace de maxim 2,20m înălțime.
- Pe terenul care a generat inițierea acestui PUZ pe laturi sunt construcții învecinate orientate cu calcanul spre terenul de pe str. Făgetului nr. 64 și nu sunt necesare împrejmuiri, sau există deja pe anumite porțiuni.
Pe limita posterioară se va realiza o împrejmuire opacă de maxim 2,20m înălțime.
Spre stradă zonele neocupate de construcție se vor împrejmuia cu un gard cu porți culisante pentru autoturisme și porțițe pentru pietoni cu înălțimea totală între 1,20 m și 1,80 m, din profile metalice .

3.5.6. BILANT TERITORIAL

Teritoriul analizat cuprinde o suprafață de teren de 0,9825 ha, din care zonele functionale sunt:

SUPRAFATA ZONA STUDIATA	= 0,9825 ha
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC (strazi, trotuare)	= 0,1238 ha
SUPRAFATA TOTALA ZONE FUNCTIONALE	= 0,8587 ha

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE REGLEMENTARI				
	EXISTENT		PROPOS	
ZONA	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC	0,1238	12,60	0,1238	12,60
ZRL2a	0,8587	87,40	-	0,00
ZRCL2	-	-	0,3767	38,34
ZRL2aM	-	-	0,4820	49,06
TOTAL	0,9825	100,00	0,9825	100,00

3.5.7. PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.:

Pentru zonificare si pentru stabilirea procentului de ocupare a terenului P.O.T. si a coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. s-au luat in calcul:

- terenul zonei respective si suprafata construita si desfasurata a constructiilor existente si propuse.

P.O.T. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 75%

2. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL2aM = 55%

Conform PUG Constanta:

Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

În cazul străzilor și terenurilor care sunt în pantă și în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului sau pe întreaga suprafață a acestuia, s-ar ajunge ca o parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent în unele zone cu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia (dar nu mai mult de 1,8 m) această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole,etc).

C.U.T. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 1,62

în cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

C.U.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 1,20 în cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20).

2. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2aM = 1,62

în cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRL2Am. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2Am = 1,20 în cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRL2Am. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20)

BILANT TERITORIAL CONSTRUCTII POSIBILE CONFORM REGLEMENTARI PROPUSE						
ZONA ZRCL2						
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT (%)	CUT-1	CUT-2
3.767,00	2.825,25	4.520,40	6.102,54	75,00	1,2000	1,6200
ZONA ZRL2aM						
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT (%)	CUT-1	CUT-2
4.820,00	2.651,00	5.784,00	7.808,40	55,00	1,2000	1,6200
TOTAL ZONA STUDIATA IN AFARA DOMENIULUI PUBLIC						
S teren (mp)	Ac (mp)	Ad-1 (mp)	Ad-2 (mp)	POT (%)	CUT-1	CUT-2
8.587,00	5.476,25	10.304,40	13.910,94	63,77	1,2000	1,6200

NOTA:

Ad-1 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL INEXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CUT-1 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-1

Ad-2 REPREZINTA ARIA DESFASURATA MAXIMA POSIBILA IN CAZUL EXISTENTEI UNOR FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CUT-2 REPREZINTA CUT-UL MAXIM ADMIS CALCULAT CONFORM Ad-2

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Cerința esențială privind igienă, securitate și mediu se respectă prin conceperea și executarea spațiilor, a părților componente, precum și a dotărilor clădirilor, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea și igiena ocupanților, urmărindu-se totodată și protecția mediului înconjurător.

Se recomandă ca investițiile ce se vor realiza în cadrul zonelor studiate să aibă la bază variante constructive moderne. Folosirea acestor structuri presupune mai puține

operații tehnologice, cantități mai reduse de materiale de construcție clasice și indirect cantități mult mai mici de deșeuri care rezultă din utilizarea acestora.

În acest fel se scurtează și timpul necesar realizării lucrării precum și personalul necesar.

Beneficiarul va supraveghea respectarea de către constructor a condițiilor de mediu: măsuri eficiente de limitare a interacțiunii dintre organizarea de șantier și pânza freatică, aer, sol și subsol, biodiversitate.

Se vor lua măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Depozitarea controlată a deșeurilor

A) În timpul execuției lucrărilor de construcții

APA

- Materialele de construcții în vrac, care pot fi spălate de apele pluviale, putând polua solul, subsolul și apele subterane, trebuie depozitate în spații închise sau acoperite.
- Spălarea utilajelor și a mijloacelor de transport ale șantierului nu trebuie efectuată în organizarea de șantier, ci în stații special amenajate pentru astfel de operațiuni deoarece pot produce ape impurificate cu substanțe de tip petrolier, gen carburanți și uleiuri.
- În acest caz trebuie să se realizeze, până la începerea lucrărilor, o zonă de spălare, urmată de o descărcare în canalizarea proiectată.

AER

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf pe durata construcțiilor.
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa manieră încât să reducă la minim nivelul de particule ce pot fi antrenate de curenții atmosferici.
- Se vor lua măsuri de asigurare a funcționării corecte a tuturor utilajelor

SOL SI SUBSOL

- O atenție deosebită va trebui să se acorde operațiunilor de eliberare a terenului de soluri fertile, acolo unde există, în vederea depozitării și reutilizării pentru zonele de spații verzi ce urmează a fi refăcute.
- Materialele rezultate din sapaturi, etc se vor transporta și depozita în locuri special amenajate și pentru care s-au obținut toate avizele și acordurile organelor locale abilitate;
- Curatenia pe șantier se va asigura prin grija executantului și va fi controlată de beneficiar prin intermediul inspectorului de șantier;
- Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca benzina și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;
- Se vor lua măsuri de interzicerea spălării, efectuării de reparații, lucrări de întreținere a mijloacelor de transport, utilajelor și echipamentelor folosite în incinta șantierului;
- Se vor lua măsuri pentru intervenția promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol;

- Se vor lua măsuri pentru depozitarea controlată, numai în spații special amenajate a materiilor prime folosite, materialelor și a deșeurilor până la valorificarea acestora sau eliminarea finală;
- Se va realiza evacuarea periodică a deșeurilor rezultate ca urmare a realizării lucrărilor;
- Se vor lua măsuri de impermeabilizare prin betonare a tuturor zonelor unde există posibilitatea unor deversări accidentale.

ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

-țesut urban existent

B) În timpul funcționării obiectivelor

APA

- Apele reziduale vor fi colectate de canalizarea orășenească.
- Alte măsuri prevăzute:
- consumul de apă va fi contorizat evitându-se risipa de apă;
 - asigurarea funcționării corecte a tuturor instalațiilor;
 - supravegherea sistemului de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale;

AER

Se recomandă plantarea de perdele vegetale;

SOL ȘI SUBSOL

Se recomandă betonarea sau prevederea de dale înierbate pe căile de circulație din incinte și parcuri;

ASEZARI UMANE SI ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Asigurarea funcționării centralelor termice în parametrii proiectați;

BIODIVERSITATE

- Impactul asupra biodiversității poate fi resimțit în timpul execuției lucrărilor de construire, datorită în special creșterii cantităților de pulberi sedimentale.
- Se va interzice depozitarea de materiale pe spațiile verzi, adiacente construcțiilor.
- În timpul funcționării obiectivelor locuințe impactul este nesemnificativ.

Se recomandă:

- Plantarea de perdele vegetale perimetrale în incinte;
- Marcarea căilor de circulație.

PEISAJ

- Zona de țesut urban se va îmbogăți prin funcțiunile propuse care se vor adăuga funcțiunii de locuire
- Amplasarea organizărilor de șantier se va face în loc special amenajat și înconjurat de gard.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (planșa 5)

- Domeniul public al municipiului Constanța - strazile și trotuarele, etc
- Celelalte terenuri sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice - restul terenurilor.

3.8.1. Circulația terenurilor

Nu se propun schimbări de proprietate asupra terenurilor.

BILANT TERITORIAL TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR				
ZONA	EXISTENT		PROPUS	
	S teren (ha)	%	S teren (ha)	%
DOMENIU PUBLIC AL MUN. CONSTANTA	0,1238	12,60	0,1238	12,60
PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE (ZRCL2 si ZRL2aM	0,8587	87,40	0,8587	87,40
TOTAL	0,9825	100,00	0,9825	100,00

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

- încadrarea în Planul urbanistic general existent
- fondul construit existent
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor

4.2. Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului prin PUD pentru această zonă decât în cazul modificării zonificării funcționale sau a altor date existente pe teren.

4.3. Prioritati de interventie: Se va realiza eliberarea de rețelele subterane, după caz, a amplasamentelor ce urmează să fie construite, conform avizelor ce se vor obține de la detinatorii de rețele.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z:

- Consideram ca prin PUZ se ating obiectivele principale care au urmarit dezvoltarea urbana durabila integrata, in acord cu potentialul economic, social, cultural, teritorial si cu aspiratiile locuitorilor.
- Consideram ca prin solutiile propuse prin PUZ atingem deziderate precum:
 - o Se elimina cauze ale unor disfunctionalitati ale zonei,
 - o Se permite realizarea unor categorii de locuinte de standard ridicat și spații pentru servicii utile pentru locuitorii zonei și alți riverani.
 - o Se refac amenajări exterioare , spații plantate
 - o Se ameliorează aspectul cladirilor si amenajarilor in zona

4.4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Așa cum a fost descrisă investiția, funcțiunile propuse corespund utilizărilor admise actualmente în P.U.G., integrându-se astfel în funcțiunile existente în zona studiată, care de altfel este înconjurată tot de cvartale cu zona funcțională ZRL2a, neexistând din acest punct de vedere contradicții, relația dintre unități de comerț și servicii cu zona de locuire fiind una de compatibilitate.

De asemenea regimul de înălțime propus S+P+1E+M, se încadrează în cel maxim prevăzut inițial în P.U.G. și P.U.Z. și anume P+2E (10,00 m înălțime).

4.4.2. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Prin mărirea POT-ului admis se urmărește crearea posibilității dezvoltării funcțiunilor complementare, dată fiind situarea într-o zonă centrală a municipiului, în apropierea axei majore a bd. Mamaia și a str. Ion Rațiu. S-a luat în calcul și starea de fapt, CUT-ul existent fiind de 53,59% evidențiindu-se direcția de dezvoltare urbanistică.

Prin mărirea CUT-ului admis se creează posibilitatea creșterii regimului de înălțime la P+2 etaje precum și posibilitatea de mansardare a clădirilor.

Consecințele economice și sociale sunt pozitive, prin creșterea densității de locuire, a activităților economice prin creșterea suprafeței pentru servicii și comerț ducând și la o sporire a valorii terenurilor.

4.4.3. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate investițiile din zona studiată - construcții de locuințe, spații pentru servicii, comerț, etc - vor fi suportate de investitorii privați. Refacerea trotuarelor și carosabilelor afectate de șantierele de construcții sau de realizarea de racorduri subterane va fi suportată tot de investitorii privați.

4.4.4. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Prin implementarea P.U.Z. nu vor apărea costuri în sarcina autorităților publice.

Întreținerea străzilor și trotuarelor fac parte din activitatea curentă ce cade în sarcina autorităților publice și nu vor apărea cheltuieli suplimentare generate de implementarea P.U.Z.

5. ANEXE

În continuarea memoriului de prezentare sunt cuprinse următoarele anexe:

- 5.1. Aviz de oportunitate nr. 67023/14.05.2015(copie)
- 5.2. Certificat de urbanism nr. 2098/01.07.2015 (copie)
- 5.3. Acte de proprietate
 - 5.3.a. CONTRACT DE VANZARE-CUMPĂRARE NR. 414/22.04.2013
- 5.4. RAPORTUL PMC AL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI nr. 123144/01.09.2015
- 5.5. Avize (copii)
 - 5.5.a. AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE seria A nr. 0005320/04.08.2015
 - 5.5.b. AVIZ DIRECTIA DE PATRIMONIU nr. 126149/04.11.2015 PRIVIND PLANSA REGIM JURIDIC CU VIZA SERVICIULUI CADASTRU AL PMC nr. 126149/04.11.2015 cu viza nr. 136/33508/14.03.2016
 - 5.5.c. AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA NR. 1445/Z/16.10.2015
 - 5.5.d. DECIZIA NR. 9037RP_28.08.2015 A AGENTIEI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA
 - 5.5.e. AVIZ RAJA CZC nr. 985/10881/09.10.2015
 - 5.5.f. AVIZ ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 148918063/25.09.2015

- 5.5.g. AVIZ TELEKOM ROMANIA NR. 1539/18.09.2015
- 5.5.h. AVIZ CONGAZ NR. 731B/25.09.2015
- 5.5.i. Ordin de plata TAXA RUR nr. 1/03.03.2016
- 5.6. Studii
 - 5.6.a. Documentar fotografic
 - 5.6.b. Studiu topografic
 - 5.6.c. Studiu geotehnic
 - 5.6.d. Studiu volumetric - posibilitate de mobilare urbanistică V1. Simulări 3D
 - 5.6.e. Studiu de însorire - posibilitate de mobilare urbanistică V1

Coordonator P.U.Z.,
Arh. Mihai Isacov

PR. NR. 01/2015

**P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. FĂGETULUI, STR.
CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET
IBRĂILEANU - CONSTANȚA**

Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL

Volum: DF - DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Șef proiect: arh. Mihai Isacov, RUR-D,E.....

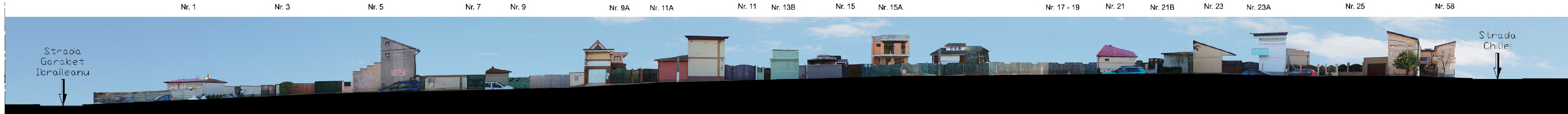
COLABORARE TEHNOREDACTARE:

S.C. ISACOV & ASOCIATII birou de arhitectura S.R.L.

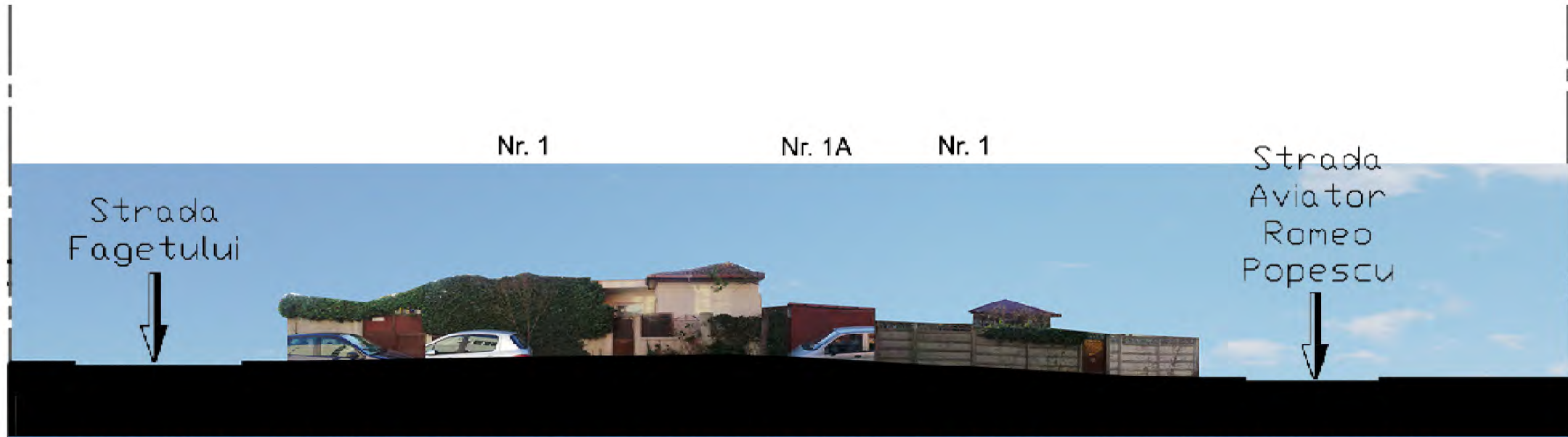
Director adjunct: arh. Alinta Isacov



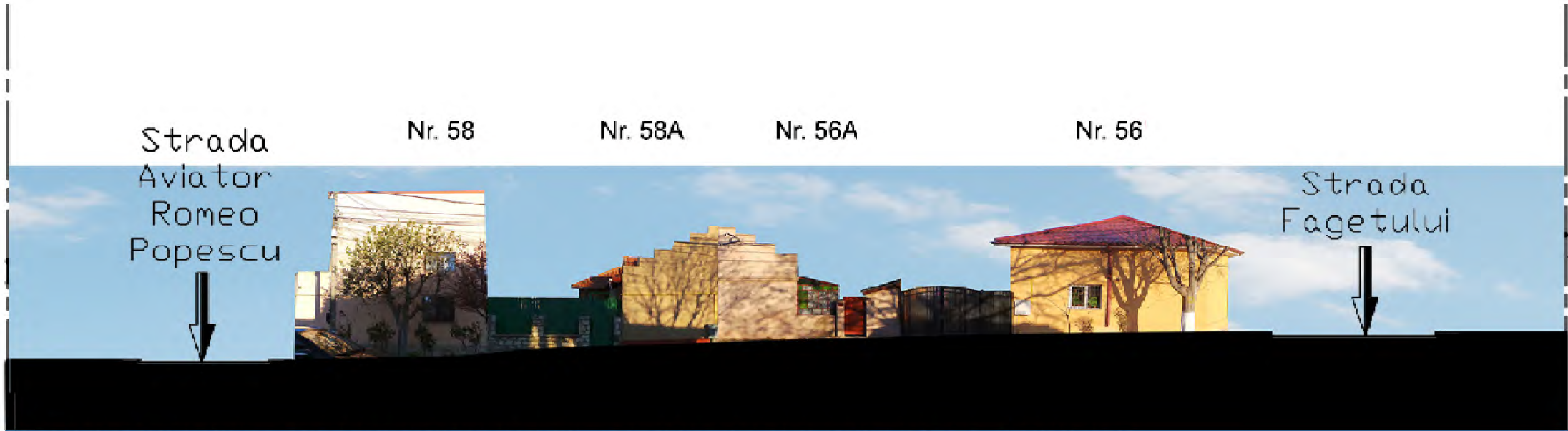
● SECTIUNE PRIN TEREN AA'- DESFASURARE STR. FAGETULUI - DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



● SECTIUNE PRIN TEREN BB'- DESFASURARE STR. AV. ROMEO POPESCU - DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



● SECTIUNE PRIN TEREN CC'- DESFASURARE STR. GARABET IBRAILEANU - DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



● SECTIUNE PRIN TEREN DD'- DESFASURARE STR. CHILIEI - DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

VEDERE A STR. FAGETULUI SPRE NORD-EST
DINSPRE INTERSECTIA CU STR. CHILIEI



VEDERE A STR. FAGETULUI SPRE NORD-EST
DINSPRE INTERSECTIA CU STR. CHILIEI



ELABORATOR P.U.Z.: Arhitect MIHAI ISACOV birou individual de arhitectura INREG. LA OARFD CU NR. 004/2002 CONSTANTA 900591, BD. TOMIS 143A Tel.0241 660527 E-mail: mihaiisacov@isacov.ro					Format 2,5 x A3 (1051mmx297mm)	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANTA	
Sef proiect/Coordonator PUZ		arh. MIHAI ISACOV			Faza: P.U.Z.	
Proiectat		arh. MIHAI ISACOV		Data: IUL '15	Proiect nr. 09/2015	
TEHNOREDACTARE:					Titlu planşa:	
Desenat		arh. ALINTA ISACOV		Data: IUL '15	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC PARTEA 1	
					D.F.1	

STUDIU GEOTEHNIC
privind
Construire cladire S+P+1E
locuinta si cabinete medicale, str. Fagetului nr. 64
Constanta
VALABIL si pentru PUZ str. FAGETULUI

Beneficiar : POALELUNGI TUDOREL

Generalitati

Pe str. Fagetului din municipiul Constanta se propune construirea unui imobil avand regim de inaltime S+P+1E, cu destinatie de locuinta si cabinete medicale.

In consecinta, la solicitarea beneficiarului se elaboreaza studiul geotehnic de fata, care se refera la succesiunea formatiunilor intalnite, regimul apei subterane, categoria geotehnica, precum si la conditiile de fundare de pe amplasamentul viitoarei constructii, in vederea intocmirii documentatiei pentru proiectul de executie.

Conform planului de situatie, ca si a celui de incadrare in teritoriu, anexate proiectului, amplasamentul in cauza se gaseste in zona central nordica a orasului, (zona Stadion Farul) pe latura de N-V a strazii Fagetului la nr. 64.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este relativ plan si orizontal. Cotele terenului variaza in jurul valorii de +25,00 m R.M.N.

Din punct de vedere geologic-structural, traseul studiat se gaseste in Unitatea Dobrogei de Sud, caracterizata prin prezenta depozitelor de varsta Cuaternara (loessuri, prafuri argiloase si argile), dispuse peste un fundament de calcare si argile apartinand Sarmatianului.

Pe amplasament nu se semnaleaza accidente de teren, de genul golurilor subterane, prabusirilor sau alunecarilor, care sa influenteze stabilitatea generala sau locala a acestuia.

Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului, conform STAS 6054/1977, este de 80 cm.

Din punct de vedere seismic, potrivit Reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica, indicativ P-100-1/2013", amplasamentul se gaseste in zona seismica cu $a(g) = 0,20g$ si o perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Categoria geotehnica stabilita potrivit criteriilor din "Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP-074-2014" este urmatoarea :

- teren mediu (loess grupa "A" de P.S.U.) :	3 puncte
- fara epuimente la cota de fundare :	1 punct
- clasa de importanta a constructiei – normala :	3 puncte
- cu risc moderat pentru vecinatati :	3 punct
- zona seismica cu $a(g) = 0,20 g$	<u>1 punct</u>
TOTAL	11 puncte

corespunzatoare Categoriei geotehnice 2 cu risc geotehnic moderat.

Consideratiuni geotehnice

Pe amplasament s-au executat 5 foraje $\Phi 3"$, din care unul cu recoltare de probe, pentru identificarea stratificatiei precum si 3 sondaje deschise la fundatiile cladirii existente si a celor invecinate de pe hotar, in scopul stabilirii caracteristicilor acestora ca si a naturii terenului pe care reazema fundatiile in cauza.

Forajele au pus in evidenta urmatoarea succesiune :

1) La suprafata, apare orizontul de sol vegetal, cu grosimi cuprinse intre 1,00 m si 1,50 m.

Avand in vedere caracteristicile sale fizico-mecanice, precum si continutul in materie organica mai mare de 6%, acest acest orizont este impropriu pentru fundare.

2) Urmeaza stratul de loess de culoare galbuie, uneori cu lentile cafenii, umed, de consistenta plastic-vartoasa.

Loessul in cauza are structura macroporica (cu un volum al porilor de cca. 47,5-48,5%) si din aceasta cauza prezinta

sensibilitate la umezire ($im_3 = 3,8-4,8\%$), incadrandu-se din acest punct de vedere, conform clasificarii propuse de Normativul NP-125/2010, in grupa "A" de pamanturi sensibile la umezire (P.S.U.).

Dupa valorile modulului de compresibilitate in stare naturala ($M_{2.3} = 5620 - 6380$ kPa), loessul de pe amplasament face parte, potrivit criteriilor din STAS 1243/1988, din categoria pamanturilor cu compresibilitate mare.

Stratul de loess a fost strabatut partial cu foraje pana la adancimea maxima de 6,20 m de la suprafata actuala a terenului, dar din lucrari mai vechi executate anterior in perimetre invecinate amplasamentului (de ex. pentru blocurile de pe Bulevardul Mamaia), se cunoaste ca acesta se dezvolta pana in jurul adancimii de 10,0 -12,0 m de la suprafata.

Nivelul hidrostatic

Pana la adancimea maxima forata nu a fost intalnit nivelul hidrostatic, acesta fiind cantonat mult mai jos, in baza stratului de loess.

Sonfajele deschise

Pe amplasament s-au executat 3 sondaje deschise dispuse astfel :

- Sondajul S_1 la fundatia cladirii existente pe amplasament ;
- Sondajele S_2 si S_3 la fundatiile cladirii situate pe hotarul de SV a amplasamentului.

Nu s-a executat sondaj la fundatia cladirii P+1E situata pe hotarul de NE a amplasamentului.

Sondajul S_1 a evidenciat urmatoarele :

- constructia este fundata direct pe orizontul de sol vegetal ;
- adancimea de fundare este de cca. 40 cm masurati de la nivelul trotuarului limitrof cladirii, inferioara adancimii maxime de inghet pentru zona orasului Constanta, este de 80 cm ;
- pana la stratul de loess mai raman cca. 0,80-0,90 m de sol vegetal ;
- fundatia se prezinta sub forma unei grinzi din beton executat pe santier, avand latimea conforma cu a zidului de deasupra (cca. 35 cm).

Sondajele S₂ si S₃ au pus in evidenta urmatoarele :

- cladirea este compusa din 2 corpuri avand fundatii executate din materiale diferite ;
- ambele cladiri sunt fundate direct pe orizontul de sol vegetal ;
- adancimea de fundare este de cca. 40 cm masurati de la nivelul terenului natural limitrof cladirii, inferioara adancimii maxime de inghet ;
- pana la stratul de loess mai raman cca. 0,70-0,80 m de sol vegetal ;
- fundatia este executata in S₂ din beton ciclopian confectionat pe santier, iar in S₃ (corpul dinspre strada) din bolovani de calcar fara mortar intre elemente (zidarie uscata) depusi direct in santul de fundare ;
- latimea fundatiilor la ambele corpuri de cladire este conforma cu a zidului de deasupra (cca. 35 cm).

Schitele sondajelor deschise, cu caracteristicile fundatiilor sunt anexate studiului de fata.

IMPORTANT

a) Pe latura de NE, amplasamentul se invecineaza cu o cladire avand regim de inaltime P+1E si subsol, la care nu s-a putut executa sondaj la fundatii.

Avand insa in vedere existenta subsolului, estimam ca aceasta este fundata la o adancime de cel putin 1,80-2,00 m de la suprafata actuala a terenului.

b) De asemenea mentionam existenta in coltul de NV a amplasamentului a unei pivnite avand dimensiunile in plan de cca. 4,00x8,00 m si o adancime de fundare de cca. 2,60 m de la suprafata actuala a terenului, executata dintr-un beton de slaba calitate (este friabil).

Din acest motiv se va studia posibilitatea ca la executie aceasta sa fie dezafectata in totalitate.

Conditii de fundare

Pe amplasament urmeaza a se construi o cladire avand regim de inaltime S+P+1E, structura de rezistenta in cadre din beton

armat, turnata monolit si fundatii talpi continui ce transmit in teren sarcini de pana la 180,0 kN/ml de fundatie.

In aceasta situatie, avand in vedere datele furnizate de investigatiile din teren (foraje si sondaje), recomandam urmatoarele :

a) Fundarea constructiei se va face direct pe stratul de loess galben, de consistenta plastic-vartoasa ;

b) Adancimea de fundare va fi cea impusa constructiv, dar nu mai mica de 1,80-2,00 m de la suprafata actuala a terenului, corespunzatoare adancimii de fundare a cladirii de pe hotarul de NE a amplasamentului ;

c) Pentru zona pivnitei din coltul de NV a amplasamentului adancimea de fundare va fi de minimum 2,60 m de la suprafata actuala a terenului.

Racordarea fundatiilor dintre zona in cauza si restul amplasamentului se va face in trepte.

d) Pentru dimensionarea fundatiilor se va lua in calcul, pe stratul de loess, o presiune $P_{conv} = 150$ kPa la sarcini fundamentale, cu respectarea relatiei:

$$P'_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$$

in care P'_{ef} este presiunea medie verticala, din gruparea speciala;

e) In scopul reducerii volumului de sapatura, ca si pentru o mai buna conlucrare dintre teren si fundatii, se va proceda dupa cum urmeaza :

- intr-o prima etapa se va executa sapatura generala pana la cota pardoselii subsolului ;

- ulterior de la cota respectiva se vor executa santurile pentru fundatii dupa forma si la dimensiunile acestora prevazute in proiect.

f) Avand in vedere ca terenul de fundare este constituit din loess macroporic, sensibil la umezire, din grupa "A" de P.S.U., atat la proiectare si executie, cat si pe toata durata exploatarei constructiei, se vor lua masuri de prevenire a umezirii acestuia, in conformitate cu prevederile din Normativul NP-125/2010 pentru respectiva grupa de pamanturi.

Consideratii asupra executiei lucrarilor de sapatura si fundatii

Intrucat cladirea proiectata urmeaza a se lipi practic de constructiile existente pe hotarul de NE si respectiv SV a

amplasamentului, pentru a nu afecta stabilitatea acestora
propunem urmatoarele variante :

I. Consolidarea si subzidirea fundatiilor constructiilor invecinate pana la cota de fundare a noii constructii ;

II. Executia fundatiilor noii constructii in consola, cu pastrarea unei zone de siguranta fata de cladirile invecinate, si cu micsorarea corespunzatoare a subsolului.

X
X X

Pamanturile ce urmeaza a se excava se incadreaza, dupa modul de comportare la sapatura, potrivit Indicatorului Ts-1981, dupa cum urmeaza :

- sapatura manuala : "teren mijlociu";
- sapatura mecanica : clasa II.

Monitorizarea geotehnica

In conformitate cu prevederile din Normativul C-169/88, pe parcursul executiei beneficiarul si constructorul vor chema la fata locului proiectantul geotehnician in urmatoarele stadii ale lucrarilor :

- la terminarea sapaturii (santurilor) pentru fundatii, in scopul verificarii naturii terenului de fundare;
- ori de cate ori apar accidente de teren sau neconcordante intre stratificatia descrisa in studiul geotehnic si situatia reala din teren.

X
X X

Nerespectarea recomandarilor din studiul de fata, referitoare la conditiile de fundare, exonereaza proiectantul geotehnician de orice raspundere privind stabilitatea viitoarei constructii.

Intocmit,
ing. Viorel Vizitiu



februarie 2015

arh. MIHAI ISACOV
birou individual de arhitectură
Înreg. la OAR-FTD cu nr. 004/2002

Denumire: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI,
STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU
SI STR. GARABET IBRAILEANU
Localitate : Mun. CONSTANȚA
Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL
Faza: P.U.Z.
Volum: I.P.I - STUDIU VOLUMETRIC
(piese scrise și desenate)

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Listă de semnături
2. Borderou

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| 1. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P1 dinspre sud | SV-01 |
| 2. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P2 dinspre sud-est | SV-02 |
| 3. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P3 dinspre sud | SV-03 |
| 4. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P4,5,6 dinspre sud | SV-04 |
| 5. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P7 dinspre nord | SV-05 |
| 6. Studiu volumetric Simulare 3D - Vedere perspectiva P8 dinspre nord | SV-06 |

Întocmit,
arh. Mihai Isacov



SIMULARE 3D ZONA - VEDERE PERSPECTIVA (P1) DINSPRE SUD

ILUSTRARE DE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA CLADIRE DE LOCUIT SI SPATII MEDICALE S+P+1E+M VAR. 1.
RESTUL CONSTRUCTIILOR SUNT EXISTENTE.

Format A3 (420mmx297mm)

 Arhitect MIHAI ISACOV birou individual de arhitectura INREG. LA OARFD CU NR. 004/2002 CONSTANTA 900591, BD. TOMIS 143A Tel:0241660527 E-mail:mihaiisacov@isacov.ro				Initiator: POALELUNGI TUDOREL CU DOMICILIUL IN CONSTANTA, STR. BUCURESTI NR. 8 Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL	Proiect nr. 01/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANTA	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. MIHAI ISACOV			Titlu plansa: STUDIU VOLUMETRIC SIMULARE 3D - VEDERE PERSPECTIVA P1 DINSPRE SUD	Plansa nr. SV-01
Proiectat	arh. MIHAI ISACOV		Data:		
Desenat	arh. MIHAI ISACOV		IUL '15		



Format A3 (420mmx297mm)

SIMULARE 3D ZONA - VEDERE PERSPECTIVA (P8) DINSPRE NORD

ILUSTRARE DE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA CLADIRE DE
LOCUIT SI SPATII MEDICALE S+P+1E+M VAR. 1.
RESTUL CONSTRUCTIILOR SUNT EXISTENTE.

 Arhitect MIHAI ISACOV birou individual de arhitectura INREG. LA OARFD CU NR. 004/2002 CONSTANTA 900591, BD. TOMIS 143A Tel: 0241660527 E-mail: mihaisacov@isacov.ro				Initiator: POALELUNGI TUDOREL CU DOMICILIUL IN CONSTANTA, STR. BUCURESTI NR. 8 Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL	Proiect nr. 01/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRAILEANU - CONSTANTA	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	arh. MIHAI ISACOV			Titlu plansa: STUDIU VOLUMETRIC SIMULARE 3D - VEDERE PERSPECTIVA P8 DINSPRE NORD	Plansa nr. SV-06
Proiectat	arh. MIHAI ISACOV		Data:		
Desenat	arh. MIHAI ISACOV		IUL '15		

arh. MIHAI ISACOV
birou individual de arhitectură
Înreg.la OAR-FTD cu nr. 004/2002

Denumire: PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI,
STR. CHILIEI, STR. ROMEO POPESCU
SI STR. GARABET IBRAILEANU
Localitate : Mun. CONSTANȚA
Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL
Faza: P.U.Z.
Volum: IP.II - STUDIU DE ÎNSORIRE
(piese scrise și desenate)

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Lista de semnături
2. Borderou
3. Memoriu justificativ.

B. PIESE DESENATE

1. Studiu de însorire A - PARTEA I (22 DEC) - SITUATIA EXISTENTA - PLAN
sc. cca. 1:1850 SI-01
2. Studiu de însorire A - PARTEA II (22 DEC) - SITUATIA PROPUSA - PLAN
sc. cca. 1:1850 SI-02
3. Studiu de însorire B – PARTEA I (22 DEC) - VEDERE PERSPECTIVA SPRE C1, C4, C5
SI-03
4. Studiu de însorire B – PARTEA II (21 FEB) - VEDERE PERSPECTIVA SPRE C1, C4, C5
SI-04
5. Studiu de însorire C – PARTEA I (22 DEC) - VEDERE PERSPECTIVA SPRE C3, C5
SI-05
6. Studiu de însorire C – PARTEA II (21 FEB) - VEDERE PERSPECTIVA SPRE C3, C5
SI-06

Întocmit,
arh. Mihai Isacov

MEMORIU JUSTIFICATIV STUDIU DE ÎNSORIRE

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea proiectului: ZONA DELIMITATA DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA
- 1.2. Inițiator: POALELUNGI TUDOREL cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. București nr. 8, bl. L18, sc.B, et. 9, ap.81, în calitate de *investitor*
- 1.3. Beneficiar: POALELUNGI TUDOREL cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. București nr. 8, bl. L18, sc.B, et. 9, ap.81, în calitate de *investitor*
- 1.4. Elaborator PUZ: Urbanist - Arh. MIHAI ISACOV - birou individual de arhitectură cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr.143A, tel.fax 0241 660527
Coordonator P.U.Z. : arh. Mihai Isacov, RUR-D,E
- Elaborator ILUSTRARE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ:
Arh. MIHAI ISACOV - birou individual de arhitectură cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr.143A, tel.fax 0241 660527
- 1.5. Data elaborării: Decembrie 2015

2. OBIECTUL LUCRĂRII

2.1. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectul lucrării constă în Studiul de însorire pentru ilustrarea posibilității de mobilare urbanistică în cadrul P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA în ziua de 22 decembrie – Solstitiul de iarna. Toate referirile la însorire si umbrire care nu sunt evidențiate altfel sunt pentru aceasta data, cea mai defavorabila din cursul anului din punct de vedere al însoririi. A fost analizată și însorirea în data de 21 februarie menționându-se separat referirile la această dată.

Trebuie ținut cont de faptul ca acest studiu este realizat la nivel de P.U.Z. și este teoretic asumându-se faptul că cerul este senin în această zi sau perioadă. În realitate numărul zilelor însorite în lunile de iarnă este foarte redus.

Ilustrarea posibilității de mobilare urbanistică V1 prezintă în Studiul de însorire capitolele A, B și C (planșele SI-01...SI-06) o propunere de CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE cu regim de înălțime S+P+1E+M amplasată pe terenul din zona de reglementare ZRCL2 care se încadrează în prevederile urbanistice din acest P.U.Z..

2.2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

2.2.1. Situația existentă.

Poziția în localitate:

Zona studiată în P.U.Z. este amplasată în mun. Constanța, între bd. Mamaia și str. Chiliei, la nord de str. Ion Rațiu și cuprinde perimetrul dintre străzile Făgetului, str. Chiliei, str. Aviator Romeo Popescu și str. Garabet Ibrăileanu.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este amplasat în acest perimetru, pe str. Făgetului nr. 64, pe latura sud-estică a acesteia

Orientare:

Zona studiată în P.U.Z. este în formă de paralelogram, unghiul dintre str. Făgetului și str. Chiliei fiind de 74,4° iar cel dintre str. Făgetului și str. Garabet Ibrăileanu fiind de 78°. Distanța dintre axele str. Făgetului și str. Aviator Romeo Popescu este între 50,87 m și 50,25 m. Distanța dintre axele str. Chiliei și str. Garabet Ibrăileanu este de cca 212,90 m.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. este de formă dreptunghiulară, cu latură mică paralelă cu str. Făgetului.

Laturile lungi au lungimea de 19,79m (NE) respectiv 19,82 m (SV), Laturile scurte au lungimea de 14,74m (SE - la str. Făgetului) respectiv 14,97 m (NV) accesul făcându-se de pe latura SE a terenului.

Limite și vecinătăți:

Vecinătățile terenului pe care urmează a se realiza investiția care a generat inițierea P.U.Z. sunt:

Aliniere și regim de înălțime:

Cladirile existente sunt în general amplasate pe aliniament, adică pe 35 din cele 46 de parcele care compun zona studiată.

Regimul de înălțime al clădirilor existente în zona studiată este P, P+M, P+1E. În zonele adiacente există clădiri cu regim de înălțime P+1-2, P+2, P+3+M iar la bd. Mamaia sunt și clădiri mai înalte, de exemplu o clădire P+5-6 la intersecția str. Făgetului cu bd. Mamaia

Declivitate:

Zona studiată în P.U.Z. are o declivitate ușoară terenul coborând coborând dinspre str. Chiliei spre bd. Mamaia, str. Făgetului având o pantă de cca 2,34% iar str. Aviator Romeo Popescu având o pantă de cca 2,00%, aceasta din urmă fiind mai jos decât str. Făgetului cu între 1,00 - 1,50 m.

În curtea pe care urmează a se realiza investiția terenul este aproximativ orizontal. Prin lucrările ce se vor propune nu se va schimba direcția de scurgere a apelor meteorice.

2.2.2. Situația propusă.

În cadrul P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA s-a elaborat o ILUSTRARE DE POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ (Varianta 1) CLĂDIRE DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU CABINETE MEDICALE cu regim de înălțime S+P+1E+M.

Ca sugestie de mobilare urbanistica (varianta 1), în plansele desenate este prezentată situația după cum urmează:

Amplasarea acesteia față de aliniament se va face parțial pe aliniament în partea de sud-est și retrasă cu cca 7 m în partea de sud-vest.

Amplasarea acesteia față de limita laterală sud-estică se va face parțial pe această limită în

partea de sud-est până la cca 3 m spre limita posterioară.

Amplasarea acesteia față de limita laterală sud-vestică se va face parțial pe această limită în partea de nord-vest până la cca 7 m spre aliniament.

Amplasarea acesteia față de limita posterioară nord-estică se va face la cca 60 cm față de această limită în partea de nord-vest și la cca 3 m în partea de nord-est.

În partea dinspre stradă a terenului, în partea construcției cu regim de înălțime S+P, vor fi spațiile pentru cabinete medicale, cu o parte din anexe la subsol.

În partea posterioară a terenului, în partea construcției cu regim de înălțime S+P+1E+M, va fi cuprinsă o locuință individuală.

POT În Studiul de însorire A...C (planșele SI-01...SI-06):

Suprafața construită la sol a clădirii propuse în ilustrare:

Ac = 201 mp

P.O.T = 67%

CUT În Studiul de însorire A...C (planșele SI-01...SI-06):

Suprafața desfășurată a clădirii propuse în ilustrare:

Ad = 462 mp

C.U.T = 1,54

În prezenta documentație este realizat studiul de însorire care prezintă efectele umbririi datorate inserției clădirii propuse pe amplasamentul descris anterior.

Legislația care a stat la baza întocmirii prezentului studiu și care indică metoda standard și zilele de referință pentru însorire cuprinde:

- **Ordinul MLPAT nr.222/N/27.09.2000** pentru aprobare „Normativ cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995”, NC00199.

- **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 (M.Of. nr.127/2014)** privind mediul de viață al populației

- **Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016/96)”, indicativ NP 057/02**

- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/18.11.1996

În Ordinul MLPAT nr.222/N/27.09.2000 la pct. 2.11. printre criteriile de performanță (ce reprezintă detalierea condițiilor tehnice de performanță prezentate în tabelul 2), care trebuie îndeplinite de clădiri și diversele lor subansambluri sunt prezentate și definite la **cerința de calitate „D”, condiția tehnică de performanță D.4. „Însorirea”,** ce prevede **criteriile de performanță: D.4.1.- Durata de însorire; D.4.2. Unghiul de incidență în plan vertical; D.4.3.Unghiul de incidență în plan orizontal,** și care sunt detaliate în legislația actualizată (**Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 și Ordinul M.S. nr.119/04.02.2014**).

În “**Ordinul MS 119/2014- pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**” (care a abrogat “**Ordinul MS 536/1997- pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației**”) se menționează:

CAPITOLUL I

Norme de igienă referitoare la zonele de locuit

"Art. 3

(1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate.*

(2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiaza ca distanta dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."*

În **Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016/96)”, indicativ NP 057/02** se prevăd:

ANEXA 3.4.**3.4.(D). Însorirea**

Condiția tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

Criterii și niveluri de performanță cu privire la:

3.4.(D). 1. Asigurarea condițiilor de însolare

3.4.(D).1.1. durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (**21 februarie, sau 21 octombrie**) trebuie să fie de: • **cel puțin 2 ore**

3.4.(D).1.2. unghiul de incidență în plan vertical al razelor solare directe, în ziua de referință (**21 februarie sau 21 octombrie**), trebuie să fie: • **min. 6°.**

3.4.(D). 1.3. unghiul de incidență în plan orizontal al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie: • **min. 20°:**

3.4.(D).1.4. evitarea fenomenului de orbire se va asigura: • prin orientarea corectă a încăperilor, prin ecranarea suprafețelor vitrate (în cazul clădirilor aflate în zone geografice cu grad mare de însorire, sau a clădirilor cu încăperi necorespunzător orientate).

În "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/18.11.1996, în capitolul DETALIERI ale art. 17 din HGR 525/1996 se menționează:

"Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)"

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate."

...

La capitolul PRECIZĂRI privitoare la art. 17 din HGR 525/1996 se menționează:

"1. GENERALITĂȚI

.....

"Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud)."

....

“3.10. Construcții de locuințe

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1½ ore la solstițiul de iarnă.”

Conform acestor prevederi rezultă că este necesară analiza asupra efectelor umbririi în cazul amplasării unor construcții noi în vecinătatea unor clădiri de locuit pentru a se asigura astfel că nu rezultă efecte vădit negative în ceea ce privește însorirea locuințelor și sunt respectate prevederile din legislația din domeniu aflată în vigoare.

3. DATE TEHNICE

3.1. METODA DE ANALIZĂ A GRADULUI DE ÎNSORIRE

3.1. 1. Studiul de însorire A s-a realizat prin “metoda umbrelor succesive pe sol” la data solstițiului de iarnă pentru care s-a utilizat Modulul CALCUL UMBRE – STUDIU ÎNSORIRE al programului CAD ALLPLAN NEMETSCHEK și este prezentat în planșele SI-01, SI-02.

3.1.2. Studiul de însorire (capitolele B, C) al umbririi fațadelor clădirilor învecinate existente sau propuse s-a realizat prin “metoda umbrelor succesive pe fațade” la data solstițiului de iarnă și 21 februarie cu Modulul ANIMAȚIE 3D– RANDARE al programului CAD ALLPLAN NEMETSCHEK și este prezentat în planșele SI-03...SI-06.

3.1.3. Pentru a asigura acuratețea studiului de însorire s-a procedat astfel:

- S-a realizat orientarea corectă a planului de situație (în formă 3D) față de nordul geografic
- Au fost introduse datele de poziționarea a terenului studiat pe coordonatele geografice de la pct. 3.2.1.
- Au fost introduse datele la care s-a efectuat studiul de însorire respectiv 22 decembrie 2015 și 21 februarie 2016.
- Au fost setate datele necesare animației astfel încât să se obțină o facilă urmărire și interpretare a deplasării umbrei și anume la intervale de 60 minute, 30 minute și 15 minute atunci când era necesară o detaliere.

Nu au fost făcute însoriri pentru perioadele de timp și fațadele care nu puteau fi însorite datorită orientării defavorabile, fapt rezultat din schemele grafice prezentate pe planșe.

3.2. DATE TEHNICE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.2.1. Coordonatele amplasamentului

Latitudine nordică: 44° 11' 50,67”

Longitudine estică: 28° 38' 47,94”

3.2.2. Data solstițiului de iarnă: 22 decembrie 2015 or a 06:48.

Soarele a răsărit la 07:38 azimut 122,7°.

Soarele a apus la 16:30 azimut 237,3°.

Data 21 februarie 2016

Soarele a răsărit la 06:57 azimut 104,3°.

Soarele a apus la 17:42 azimut 256,0°.

Data solstițiului de vară: 21 iunie 2015 ora 19:38.

Soarele a răsărit la 05:22 azimut 55,3°.

Soarele a apus la 20:53 azimut 304,7°.

Data echinocțiului de toamnă: 23 septembrie 2015 ora 11:20.

Soarele a răsărit la 06:53 azimut 89,1°.

Soarele a apus la 19:02 azimut 270,6°.

3.2.3. REGIM DE ÎNĂLBĂTIME CONSTRUCȚII STUDIAȚE

- a. Clădire propusă pe str. Făgetului nr. 64 - în Ilustrare posibilitate de mobilare urbanistică V1 - S+P+1E+M

Înălțimea propusă exprimată în metri față de cota terenului este următoarea pentru cornișă și pentru cornișă retrasă:

- cornișă: 8,10

- cornișă retrasă: 8,95

- b. Clădiri existente învecinate studiate asupra cărora pot apărea efecte de umbrire datorate construcției propuse:

- C1 - P (LOCUINTA INDIVIDUALA) - Str. Făgetului nr. 66
- C2 - P+1 (LOCUINTA INDIVIDUALA) - Str. Făgetului nr. 62
- C3 - P (LOCUINTA INDIVIDUALA) - Str. Av. Romeo Popescu nr. 3
- C4 - P (LOCUINTA INDIVIDUALA) - Str. Av. Romeo Popescu nr. 5
- C5 - P+M (LOCUINTA INDIVIDUALA) - Str. Av. Romeo Popescu nr. 7

3.2.4. STRUCTURAREA PĂRȚII DESENATE a fost făcută astfel:

- În studiul de însorire A, se prezintă în planșa SI-01 Partea I - SITUAȚIA EXISTENTA. UMBRELE LASATE PE SOL LA SOLSTITIUL DE IARNA DE CATRE CLĂDIRILE EXISTENTE ÎN ZONA (fără inserarea clădirii propuse ci cu clădirile existente pe str. Făgetului nr. 64).
- În continuare în studiul de însorire A în planșa SI-02 Partea II se prezintă UMBRELE LASATE PE SOL LA SOLSTITIUL DE IARNA DE CATRE CLĂDIRIA PROPUȘĂ SI DE CATRE CLĂDIRILE EXISTENTE ÎN ZONA
- Sudiile de însorire B, și C prezintă în planșele SI-03...SI-06 UMBRELE LASATE PE FAȚADELE CLĂDIRILOR PROPUSE ȘI PE FAȚADELE CLĂDIRILOR EXISTENTE ÎNVECINATE la solstitiul de iarna și pe 21 februarie.

Dat fiind faptul că acest studiu de însorire este făcut la faza P.U.Z. nu s-a analizat situația la data de 21 noiembrie, aceasta fiind de obicei similară cu cea din data de 21 februarie.

4. DETERMINAREA ÎNSORIRII CLĂDIRII PROPUSE

4.1. Din studierea amplasamentului și a orientării construcției față de punctele cardinale rezultă că clădirea propusă are fațadele de sud-vest și nord-est calcane, clădirea fiind amplasată înșiruit.

4.2. Ferestrele de pe fațada sud-estică sunt însorite o perioadă de peste 1h 30 minute la solstițiu și peste 2 ore pe 21 februarie.

4.3. Fațada nord-vestică nu este însorită în nici o perioadă a zilei. În consecință camerele de locuit vor fi astfel distribuite încât să aibă ferestrele pe fațada sud-estică.

5. DETERMINAREA ÎNSORIRII CLĂDIRILOR DE LOCUIT ÎNVECINATE

5.1. Din studierea amplasamentului și a orientării construcțiilor față de punctele cardinale din studiul de însorire A rezultă următoarele:

5.1.a. fațadele de nord-est ale clădirilor sunt expuse la razele soarelui, teoretic în plan, între orele 7:38 și cca 9:50.

5.1.b. fațadele de nord-vest ale clădirilor sunt expuse la razele soarelui, teoretic în plan, între orele cca 16:27 și 16:30, practic de loc dat fiind unghiul mic de incidență al razelor soarelui cu fațadele.

5.1.c. fațadele de sud-est ale clădirilor sunt expuse la razele soarelui, teoretic în plan, între orele 7:38 și cca 16:27.

5.1.d. fațadele de sud-vest ale clădirilor sunt expuse la razele soarelui, teoretic în plan, între orele cca 9:50 și 16:30.

Este făcută mențiunea "teoretic" deoarece expunerea la soare este redusă devreme spre răsărit și tarziu spre apus datorită incidentei într-un unghi mic al razelor soarelui pe fațade și în funcție de umbrirea de către clădirile existente (chiar și foarte îndepărtate) care se interpun între soare și clădiri datorită unghiului redus al razelor soarelui față de orizontală.

5.2. Analizând succesiv proiecția umbrei construcției pe fațadele clădirilor vecine în diferite intervale orare (în studiile B și C) s-au observat următoarele:

5.2.a. Clădirea C1 fiind amplasată la sud-vest față de construcția propusă și având fațada de nord-est calcan spre construcția propusă nu este afectată de umbra acesteia.

5.2.b. Clădirea C2 fiind amplasată la nord-est față de construcția propusă și având fațada de sud-vest calcan spre construcția propusă nu este afectată de aceasta întrucât se umbrește calcanul.

5.2.c. Clădirea C3 este amplasată la nord față de construcția propusă și are fațada de sud-est calcan spre construcția propusă (și fațada de nord-est calcan) acestea nefiind afectată de umbra construcției propuse.

Fațada de sud-est este parțial umbrită de propriul corp de casă și doar câteva minute umbrită suplimentară de construcția propusă în jurul orei 12:00.

Această fațadă primește însorire directă în intervalul aproximativ 11:30 - 14:30 pe 22 decembrie și 11:45 - 16:30 pe 21 februarie.

Astfel această fațadă îndeplinește condițiile de însorire de minim 1,5 ore pe 22 decembrie și minim 2 ore pe 21 februarie.

5.2.d. Clădirea C4 este amplasată la nord-vest față de construcția propusă și are fațada de sud-est calcan spre construcția propusă (și fațada de nord-vest calcan) acestea nefiind afectată de umbra construcției propuse.

Fațada de nord-est în data de 22 decembrie, în situația existentă, are numai o mică zonă însorită și anume partea de nord în zona superioară între orele 8:45...9:30, deci nu are nici o încăpere de locuit însorită minim 1h și 30 minute. Orientarea acestei fațade este defavorabilă - fiind expusă la razele soarelui, teoretic în plan, între orele 7:38 și cca 9:50, însă este umbrită de clădirea P+1E de pe str. Făgetului nr. 62 precum și de propria anexă din curte situată în zona de sud-est a curții.

Prin amplasarea clădirii propuse S+P+1E+M, nu se mai însorește această mică porțiune a respectivei fațade în data de 22 decembrie.

Fațada de nord-est în data de 21 februarie, în situația existentă, are o mică zonă însorită și anume partea de nord în zona superioară după ora 8:45 după care jumătatea de nord a acestei fațade este însorită între orele 9:00...10:00, deci nu are nici o încăpere de locuit însorită minim 2h.

Prin amplasarea clădirii propuse S+P+1E+M se diminuează ușor însorirea respectivei fațade rămânând însorită partea de nord între cca 9:20...10:00.

5.2.e. Clădirea C5 fiind amplasată la nord-vest față de construcția propusă și având fațadele de sud-est și nord-est calcan spre construcția propusă nu este afectată de aceasta întrucât se umbresc calcanele.

6. CONCLUZII

6.1. Însorirea clădirii propuse

Ferestrele de pe fațada sud-estică sunt însorite o perioadă de peste 1h 30 minute la solstițiu și peste 2 ore pe 21 februarie.

6.2. Însorirea clădirilor învecinate

6.2.a. Clădirile C1, C2, C3 și C5 nu sunt afectate de amplasarea clădirii propuse.

6.2.b. Clădirea C4 este parțial umbrită suplimentar de clădirea propusă o scurtă perioadă însă această clădire nu are nici o încăpere de locuit însorită minim 1h și 30 minute pe 22 decembrie și minim 2h pe 21 februarie nici în situația existentă.

6.3. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe și nu este afectat de construirea clădirii propuse pentru clădirile învecinate la nord.

6.4. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltei cerești, neafectată de obstacole ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice. Din studiul de însorire se observă că pentru ferestrele de pe fațadele clădirilor C3-C4 vizibilitatea asupra unei părți a boltei cerești după construirea clădirii propuse se va păstra în limite normale din punct de vedere al confortului psihologic, datorită distanțelor rezonabile dintre clădirea propusă și acestea.

Clădirile învecinate la nord-vest, nord-est și sud-vest care sunt așezate cu calcanul pe limita de hotar orientată spre clădirea propusă nu au ferestre pentru care să se diminueze vizibilitatea unei părți a boltei cerești..

DECEMBRIE 2015

Întocmit,
arh. MIHAI ISACOV

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DELIMITATĂ DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR
ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 01/2015

Initiator: POALELUNGI TUDOREL

Elaborator: Arh. MIHAI ISACOV - Birou individual de arhitectură

Tehnoredactare: S.C. ISACOV & ASOCIATII- birou de arhitectura S.R.L.

Arh. ALINTA ISACOV

Colectiv elaborare:

Coordonator P.U.Z., Sef proiect - arh. MIHAI ISACOV , RUR-D,E

CONSTANTA – DECEMBRIE 2015

PUZ - ZONA DELIMITATA DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU SI STR. GARABET
IBRAILEANU - CONSTANTA. A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit în continuare prescurtat RLU) explică, întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. sub forma unor prescripții și recomandări, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General, pentru zona studiată.

B. PREZENTA DOCUMENTATIE NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

- INITIATOR P.U.Z.: POALELUNGI TUDOREL, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. București nr. 8, bl. L18, sc.B, et. 9, ap.81, în calitate de *investitor*
(pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent)

- CUT propus este mai mic decat 4.

- CUT propus este mai mic decat CUT aprobat plus 20%.

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASA CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM SI PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- P.U.G. mun. Constanta elaborat de catre URBIS 90 S.R.L Bucuresti pentru Consiliul Local Municipal Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/23.11.1999, a căruia valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.
- Studiu general de circulație la nivelul mun. Constanta și la nivelul teritoriului de influență (periurban) – Search Corporation, sep. 2007
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată la data de 21.07.2013)

- "Regulamentul general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 (RGU)
- Avizul de oportunitate privind elaborare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitata de strada Salcamilor, strada Barbu Delavrancea, proprietati private si bd. Alexandru Lapusneanu anexa la certificatul de urbanism nr. 1965/ 11.07.2014.

Dintre principalele acte normative se mai menționează:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000.
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata la data de 21.07.2013)
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism " aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000.
- "Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor"
- "Legea fondului funciar" (nr. 18/1991, republicată)
- O.U.G. privind protectia mediului, aprobata prin L. 265/2006
- "Legea apelor" (nr. 107/1996)
- "Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (nr. 213/1998)
- "Legea privind zonele protejate" (nr. 5/2000)
- O.M.S. nr. 119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul MLPTL nr. 1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ privind proiectarea cladirilor de locuinte (reviz. NP 01696), indicativ NP 05702
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Codul civil
- Ordonanta Guvernului nr.7/2010 – pentru modificarea si completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- In continuare, Consiliul Local al Municipiului Constanta va fi numit CLMC, Planul urbanistic general al Municipiului Constanta – PUGMC, Regulamentul local de urbanism al PUG Constanta - RLUMC, iar Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 – RGU.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prescripțiile prezentului regulament (permisiuni și restricții) se aplica pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, respectiv în DELIMITATĂ DE STR. FĂGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET IBRĂILEANU - CONSTANȚA .

3.2. Zona studiata este in intravilan si este figurata in plansele de propuneri care fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

4. STRUCTURA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile RLU sunt organizate astfel :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TITLUL II. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

ARTICOLUL 1.

- a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.
- b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire a unui sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizației de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.
- c) Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita avizul Direcției județene de cultură.

ARTICOLUL 2.

- a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcela vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.
- b) Dimensiunile parcelelor vor respecta condițiile stabilite de RGU și RLUMC.
- c) Alinierea, regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului vor respecta prevederile din planșa de Reglementări și cele descrise pentru fiecare Subunitate Funcțională reglementată prin RLU.
- d) Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisă, conform PUGMC.

ARTICOLUL 3.

- a) Staționarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmând a se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile "Regulamentului general de urbanism" aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 sau cu alte normative specifice în vigoare la data elaborării proiectelor și conform prevederilor acestui RLU și P.U.Z.

ARTICOLUL 4.

- a) Prin Certificatul de urbanism în vederea autorizării construirii, se va solicita studiul geotehnic pentru stabilirea condițiilor tehnice de fundare a construcțiilor.

TITLUL III. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ARTICOLUL 1. - UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE de bază ale zonei studiate reglementate prin RLU sunt :

- **ZRCL2 - SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**
- **ZRL2aM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZRCL2 - SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ZRL2aM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZRCL2

Zona în care să se creeze posibilitatea amplasării de spații pentru servicii, birouri etc cu un POT mai mare, dată fiind proximitatea de artere importante de circulație.

ZRL2aM

Zona situata între cele 2 părți marginale, destinată în special pentru locuire și într-o mai mică măsură pentru funcțiuni suplimentare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- **ZRCL2 - SUBZONA COMERT ȘI SERVICII, LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Spații pentru diverse servicii, de exemplu:
 - servicii de sănătate ca: dispensare, cabinete medicale (dentar, dermatologic, oftalmologic, etc...);
 - birouri profesii liberale - avocat, notar public, arhitect, mediator si alte servicii profesionale
 - birouri firme comerciale
 - servicii pentru prescolari : cresa si gradinita;
 - servicii after school pentru scolari;
 - servicii curatorice haine, cosmetica, frizerie etc;
 - comert cu amanuntul (alimentare, farmacii etc);
 - depozitare produse fara nocivitate
 - sali de intretinere, fitness
- Spații pentru cazare pentru turism etc;
- Spații verzi amenajate, destinate locatarilor;
- Spații pentru parcare, garare autoturisme, mmtociclete și biciclete (supraterane si subterane: numarul de nivele de subsol nu se limiteaza),
- Constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuii

- **ZRL2aM - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii fitness în limita a maxim 50% din AD (aria desfășurată): parcare /garare, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocat, notar public, arhitect, mediator, cabinete medicale si alte servicii profesionale), birouri firme comerciale, comert cu amănuntul, săli de intretinere-fitness.

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRCL2, ZRL2aM

- Se admite mansardarea cladirilor inclusiv a celor P+2E, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfaşurate pentru nivelul mansardei de maxim 80% din aria unui nivel curent şi cu condiţia respectării înălţimii de maxim 10 m a cornişei.

ZRL2aM

- Se admite utilizarea spatiilor din cladirile de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale, cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stânjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria III.

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

ZRCL2, ZRL2aM

- Se interzic urmatoarele utilizări:
 1. Activitati comerciale de mare amploare si activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 2. Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
 3. Comert cu ridicata, activitati de depozitare en-gros.
 4. Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane
 5. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 6. Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
 7. Autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO
 8. Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenjarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ZRL2aM

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 50% din AD, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;.

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) ZRCL2, ZRL2aM

- Dimensiunile parcelor vor respecta conditiile stabilite de RGU , art. 30 (2) si (3). In cazul parcelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara. Sunt exceptate, constructiile declarate monument, sau cele din zona de protectie a acestora, care necesita lucrari de consolidare, refacere, reabilitare si care contribuie la asigurarea caracterului arhitectural – urbanistic al zonei din care fac parte.
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc condițiile cumulate conform prevederilor P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SECȚIUNEA II, ART. 4

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolat	200	12	200	12
<i>parcelsa de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- Conform RLUMC, pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT ZRCL2, ZRL2aM

- Dată fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune înșiruit (100% din lungimea aliniamentului).
- În cazul în care noua construcție se amplasează între 2 clădiri existente orientate cu calcanele spre lotul ce urmează a fi construit, atunci clădirea propusă se va putea amplasa pe aliniament, iar fațada clădirii noi va putea ocupa întregul aliniament (regim tip înșiruit) sau îl va putea ocupa parțial, cu retrageri pe anumite porțiuni.

- În cazul în care noua construcție se amplasează într-un front în care numai pe una din laturi exista clădire cu calcan pe limita de proprietate, cealaltă latură fiind liberă de construcții (regim de clădiri semi-cuplate) clădiri, noua construcție se poate amplasa parțial pe aliniament .

- În cazul amplasării complet retrase față de aliniament retragerea va fi de cel puțin 4,0 metri.

- În cazul amplasării adiacent unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 4,0 metri atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea clădirii existente este mai mică de 3,0 metri caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,0 metri față de aliniament.

- Retragera de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; retragerea este însă permisă dacă porțiunea de calcan vecin ramasă aparentă se maschează de către investitor cu perete sau panou înverzit (perete vegetal) cu înălțime minim 3 m poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (în care caz nu este necesar acordul vecinului) sau cu tratare cu plastică arhitecturală a calcanului vecin suportată de către investitor. Tratarea cu plastică arhitecturală a calcanului vecin se face numai cu acordul vecinului.

- În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1.00 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 8.0 m (la străzile de categoria III);

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR ZRCL2, ZRL2aM

Data fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei cu următoarele condiționări:

- Clădirile se pot dispune înșiruit. Clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **19.0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; Se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament.
- Clădirile semi-cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; În cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim **18.0** m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase cu minim **2.0** metri față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de **15.0** metri caz în care clădirea se va putea realiza

- semi-cuplată pe una din laturi ; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- Clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
 - Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între **0.5** și **2.0**;
 - Dacă fiind tipologia predominantă a zonei clădirile înșiruite sau semi-cuplate pot fi amplasate cu calcan pe limita posterioară cu o lungime de maxim **7.0** metri dar nu mai mult de 1/2 din lățimea parcelei. Restul construcției trebuie să fie la o distanță de minim 3.0 metri față de limita posterioară;
 - La clădirile izolate retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri;
 - În cazul parcelelor cu adâncimi sub **15.0** metri se acceptă retragerea, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
 - Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejuririi.

În concluzie, clădirile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei fără retragere de la limita de teren, fără a fi necesar acordul vecinilor, dacă se respectă condițiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor prevăzute mai sus.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRCL2, ZRL2aM

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minima} = 50.0$ mp;

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** metri.

ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

ZRCL2, ZRL2aM

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0** metri lățime;
- Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

- Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR ZRCL2, ZRL2aM

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform:

- "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" Indicativ P 132-93, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 10/N/06.04.1993
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism- Anexa nr.5.

Stationarea autovehiculelor în lungul străzii se va permite conform reglementărilor poliției rutiere.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZRCL2, ZRL2aM.

- Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi P+2 ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri măsurată de la cota cea mai înaltă a trotuarului la aliniament);
- Se admite mansardarea clădirilor peste etajul 2 în condițiile Art. 3.5.4;
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 5.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZRCL2, ZRL2aM:

- Clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje sau vor avea o arhitectură modernă contemporană care însă să nu fie în discordanță cu tipologia volumetrică a zonei;
- Toate clădirile cu acoperiș vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tradiționale de olane sau țigle ceramice; clădirile cu volumetrie modernă pot avea învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ZRCL2, ZRL2aM:

PUZ - ZONA DELIMITATĂ DE STR. FAGETULUI, STR. CHILIEI, STR. AVIATOR ROMEO POPESCU ȘI STR. GARABET
IBRAILEANU - CONSTANTA. A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Construcțiile existente sunt racordate la rețelele edilitare publice. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV
- Toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- Amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

La faza DTAC se vor realiza proiectele de racorduri conform avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati si pentru realizarea carora se vor obtine separat pentru fiecare tip de utilitati autorizatii de construire

Gospodărie comunală - Depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor respecta prevederile LEGII 211/2011 PRIVIND REGIMUL DEȘEURILOR.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRCL2, ZRL2aM:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST);
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;

(se vor aplica prevederile RGU precum și ale HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța)

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZRCL2, ZRL2aM:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejurările spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 m** și un soclu opac de minim **0.30 m** și maxim **1.00 m**, partea superioară fiind realizată din materiale durabile;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ Ac / mp\ teren * 100$)

1. P.O.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 75%

2. P.O.T. maxim propus în subzona ZRL2aM = 55%

Conform PUG Constanta: Art. 15.1. Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatii de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

În cazul străzilor și terenurilor care sunt în pantă și în care prin realizarea unor subsoluri pentru parcaje și spații tehnice pe o mare parte a terenului sau pe întreaga suprafață a acestuia, s-ar ajunge ca o parte a subsolului să iasă deasupra trotuarului adiacent în unele zone cu mai mult de 1/2 din înălțimea acestuia (dar nu mai mult de 1,8 m) această parte nu se va introduce în calculul P.O.T. dacă terasa peste acest subsol va fi tratată corespunzător unei curți de incintă (suprafețe pentru circulații pietonale, carosabile, terase, spații verzi, jardiniere, pergole,etc).

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (*CUT = mp Ad /mpteren*)

1. C.U.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 1,62

în cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

C.U.T. maxim propus în subzona ZRCL2 = 1,20 în cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRCL2. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20).

2. C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2aM = 1,62

în cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRL2Am. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,35 admis în cazul existenței unor funcțiuni complementare + 0,27 = 1,62).

C.U.T. maxim propus în subzona ZRL2Am = 1,20 în cazul inexistenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la pct. 3.5.3. la Utilizări admise pentru subzona ZRL2Am. Creșterea CUT propusă este de maxim 20% față de CUT-ul reglementat prin PUG (1,00 admis în cazul inexistenței unor funcțiuni complementare + 0,20 = 1,20)

Coordonator P.U.Z.:
arh. Mihai Isacov