

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN BULEVARDUL
AUREL VLAICU NR 290A, MUNICIPIUL CONSTANȚA****VOLUMUL I
MEMORIU JUSTIFICATIV**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reglementare teren
bulevardul Aurel Vlaicu nr 290A, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Bulevardul Aurel Vlaicu nr 290A, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

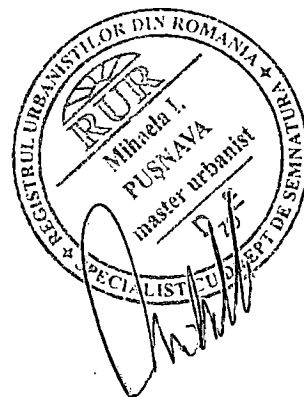
Inițiatorul investiției: **Mystic Agency SRL**

Nr contract: 367/26.08.2019

Manager proiect: **ATÂT S-A PUTUT SRL- ATELIER DE ARHITECTURĂ, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



0.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: Mystic Agency SRL

Sediul: Aleea Siracuzza nr 1, Stațiunea Mamaia, Lot 1, Vila Turistică C1, etaj 2, ap 10, Județul Constanța

Identificare prin: CUI: 44027636

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUZ bd Aurel Vlaicu aprobat cu HCL 380/2005 și modificat cu HCL 268/2006 încadrează terenurile în zona UTR 2 - Loturi Vest bd Aurel Vlaicu, zonă tranzitată de rețele de infrastructură edilitară de importanță municipală sau supra-municipală, cu rețele îngropate și protejate prin culoare de protecție cu interdicție de edificare. Întrucât poziția exactă a acestor rețele nu a fost identificată sunt necesare detalieri și studii la nivel de plan urbanistic zonal.

Prevederi UTR 2 - Loturi Vest bd Aurel Vlaicu:

DELIMITAREA UTR: spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard; spre vest: bd. Aurel Vlaicu; spre sud: prelungire strada Nicolae Filimon; spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă;

CARACTERISTICI PRINCIPALE: fâșie de teren cu lungimea de 3,2km și lățimea de 250m limitată de două Străzi: bd. Aurel Vlaicu la est, strada A propusă - la vest. Zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidro-geologică a sursei de apa Cișmea. Loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5000 mp; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

FUNCȚIUNI PERMISE: funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș. Funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII 4

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - nu sunt specificate

UTILIZĂRI INTERZISE - nu sunt specificate

CONDIȚII PRIVIND COMASAREA SAU REPARCELAREA LOTURILOR EXISTENTE: este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari; este permisă reparcelarea loturilor în două situații: cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5 m pentru lotul (loturile) fără front la strada; cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu; nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15,0 m

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN LOT: în general, se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. În cadrul parcelei industriale, se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se va asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

AMPLASAMENTELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE, FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE, ALINIERE: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 5m afectează loturile; se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.St. Delavrancea, strada 6 ; la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR : Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

REGIM DE ÎNĂLȚIME: Nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RLU-PUG). Înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice, precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul). Pe direcțiile specificate în PUG-planșa de propuneri-reglementari- se pot amplasa

accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci etc.

CARACTERISTICI ARHITECTURALE (MATERIALE, FINISAJE): materialele utilizate vor fi durabile de calitate, adecvat cadrului funcțiunii. **Arhitectură** - Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectura și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile. **Fațadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **Acoperișurile** - pot fi cu terasă sau cu pante; Panta acoperișurilor va fi de maxim 50%; Materialele de învelitoare vor fi: țiglă, tablă profilată, tablă cutată, materialele compozite;

CONDIȚII LEGATE DE CIRCULAȚIE ȘI DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul) - conf. RGU; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele - în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. Spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrările edilitare se amplasează, de regula, în afara părții carosabile a drumului. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m. Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii. Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii. Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic. Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ÎMPREJMUIRILE: între proprietăți: se pot executa împrejuriri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasa de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m. La strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparenta, cu înălțimea de 2,00m. Platforma pentru gunoi din fiecare incinta va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

POT maxim: 50% - pentru suprafața ocupată de construcții, 90% - pentru suprafața ocupată de construcții și platforme. Se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traversează loturile și situate la nord de calea ferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană.

CUT maxim : nu este specificat

EXTRAS DIN HG 930/2005

CAP.V - REFERITOR LA ZONA DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ:

Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidro-geologică.

Art. 19. ■ (1) În perimetrele de protecție hidro-geologică, măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidro-geologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatate.

Art. 20. ■ (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidro-geologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Conform **PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018** încadrează terenurile care fac obiectul PUZ în zona funcțională ZCRM2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și

regim de construire continuu sau discontinuu și în zona ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse, conform PUG Municipiul Constanța.

Utilizări admise:

ZRCM2

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- parcaje la sol si multietajate;

ZRCC2

- se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse, intr-o proportie de 30% din ADC continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

Utilizări admise cu condiționări:

ZRCM2

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

ZRCC2

- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

Destinații interzise:

ZRCM2

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ZRCC2

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

ZRCM2

POT max cf. PUG= 85% cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC.

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

ZRCC2

POT max cf. PUG= 80%, exclusiv echipamente publice

CUT max cf. PUG - exclusiv echipamente publice, în funcție de nr de niveluri:

CUT max. = 2.4, pentru P+3-4 (Hmax = 15m)

CUT max = 3, pentru P+5-7 (Hmax =24 m)

La construcții de P+8 niveluri și peste, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5

Necesitatea elaborării studiului este dată de necesitatea de a dispune de o reglementare unitară pe terenul care face obiectul PUZ, de scara investiției, de necesitățile de studiere a posibilităților de conectare la infrastructură existentă, la rețelele de utilități din zonă și de modul de încadrare al propunerilor în zonă.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o

zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

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

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **edificarea unei zone cu potențial investițional ridicat**, asigurând un echilibru între nevoile comunității, interesele economice ale dezvoltatorilor și condițiile tehnice de mobilare urbanistică legate de circulații, protecția mediului, protecție socială, sănătate publică, dezvoltare comunitară, amenajare peisageră etc.
- utilizarea unei resurse libere de teren pentru dezvoltarea economică a Municipiului Constanta, **prin asigurarea de oportunități de găzduire de noi activități economice și/ sau unități locative;**
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **asigurarea unei unități de educație preșcolară -creșă, grădiniță;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**
- **asigurarea zonelor de protecție a rețelelor de infrastructură edilitară de protecție.**

0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

- Indicatorii urbanistici maximali vor fi stabiliți prin aplicarea prevederilor art. 32 alin (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Se vor avea în vedere studiile elaborate pentru PUZ Park&Ride Nord conform contractului de prestări servicii nr 163246/26.08.2019;
- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.
- se vor respecta prevederile HCL 113/2017, rectificat cu HCL 28/2018, detaliat prin HCL 532/2018. Accesul auto pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 2862/13.08.2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;
 - studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de **60818** mp, iar a parcelei care a generat PUZ este de **34500** mp.

0.4. Surse documentare și relații cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal este fundamentat pe studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018;
- Planul Urbanistic Zonal Palazu Mare, aprobat prin HCL nr. 121/ 2011 și modificat cu HCL nr. 258/2017 și HCL 254/2018;
- Plan Urbanistic Zonal Aurel Vlaicu aprobat cu HCL 380/2005 și modificată cu HCL 268/2006;
- PUZ Park&Ride Nord;
- alte planuri aprobate și situate în zonă, care nu au fost documentate până la stadiul de aviz de oportunitate a prezentului PUZ, spre a fi luate în evidență și coroborate până la emiterea avizului arhitectului șef;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța.

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal pentru reglementare teren bulevardul Aurel Vlaicu nr 290A, Municipiul Constanța

1.2. Amplasamentul:

Bulevardul Aurel Vlaicu nr 290A, Municipiul Constanța, județul Constanța.

1.3. Beneficiarul investiției:

Mystic Agency SRL

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 34500 mp. Suprafața zonei de studiu propusă este de aproximativ 60818 mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism 3023/26.08.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 16246/03.02.2021, terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, având categoria de folosință curți-construcții pe o suprafață de 13226 mp și arabil pe o suprafață de 21274, fiind situat în zona de impozitare B.

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Mystic Agency SRL, conform Actului notarial 2106/22.11.2021 eliberat de SPN Dumitra. Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în zona nordică a Municipiului Constanța, în proximitatea bulevardului Aurel Vlaicu și este cuprins în următoarele zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare:

- Necropola Orașului antic Tomis, Cod LMI CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001, întrucât terenurile se află în zona cu protecție hidrogeologică în care se aplică reglementările HG 930/2005 cap V (se aplică reglementările de la pct 13).

De asemenea, PUZ bd Aurel Vlaicu aprobat cu HCL 286/2006 încadrează terenul la interdicții temporare sau definitive de construire întrucât nu se cunosc cu exactitate traseele de infrastructură edilitară majoră din zonă.

Adresa imobilului care a generat PUZ este bd Aurel Vlaicu nr 290A, Municipiul Constanța, Constanța. Acesta se află în proximitatea bulevardului Aurel Vlaicu, arteră majoră la nivelul municipiului, care facilitează relațiile cu Mamaia, Ovidiu și cu zona vestică a orașului.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu imobilul cu nr. cadastral 24995;
- la sud cu imobile proprietate privată aparținând Răceală Gheorghe și SC Niss Mode SRL;
- la vest cu strada Anton Cehov;
- la est cu drum de exploatare.

Zona de studiu este delimitată :

- la nord de imobilul cu nr. cadastral 24995;
- la vest de strada Anton Cehov;
- la est de drum de exploatare.
- La sud de bulevardul Aurel Vlaicu;

2.2. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în zona nordică a Municipiului Constanța, în proximitatea bulevardului Aurel Vlaicu, într-un areal format atât din terenuri lipsite de construcții sau parțial edificate. Activitatea desfășurată pe teren vizează recuperarea materialelor reciclabile din deșeuri.

Zona de studiu cuprinde o zonă funcțională, **reglementată prin PUG-ul Municipiului Constanța**, după cum urmează:

ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse și

ZRCM2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.

Totodată, conform PUZ bd Aurel Vlaicu zona de studiu este încadrată în:

UTR 2 - Loturi Vest bd Aurel Vlaicu:

Din punct de vedere al evoluției zonei, se poate observa tendința de urbanizare a acesteia, la sud-est de Bulevardul Aurel Vlaicu, prin construirea centrului comercial de mari dimensiuni (Vivo! Constanța) și a hipermarket-ului Kaufland, ce au o importanță atât la nivel local (deservesc populația rezidentă a zonei), cât și la nivel municipal.

Potențialul de dezvoltare

Constanța își menține în anul 2018 poziția printre cele mai mari piețele rezidențiale din România, susținută atât de cererea locală, cât și de cererea de tip investițional. Ținând cont de tendința actuală de urbanizare a zonei, investiția este oportună deoarece generează noi spații locative și totodată funcțiuni conexe locuirii, menite să răspundă cererii în ceea ce privește nevoia de spații rezidențiale noi.



Evoluția zonei 2009-2019. sursă: Google Earth, prelucrare: autori

2.3. Elementele ale cadrului natural

Imobilele care au generat PUZ-ul cumulează pe o suprafață de teren de 34500 mp. Terenul proprietate privată include 18 construcții existente, dar spațiul liber este ocupat cu vegetație spontană, fără valoare peisagistică.

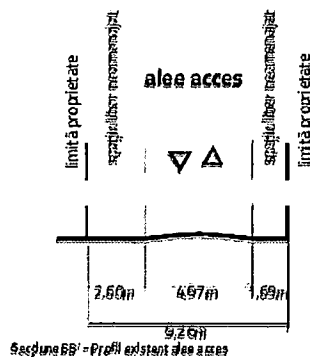
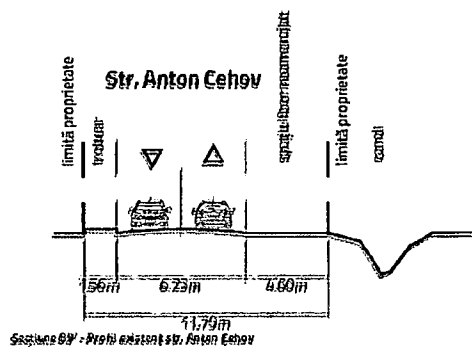
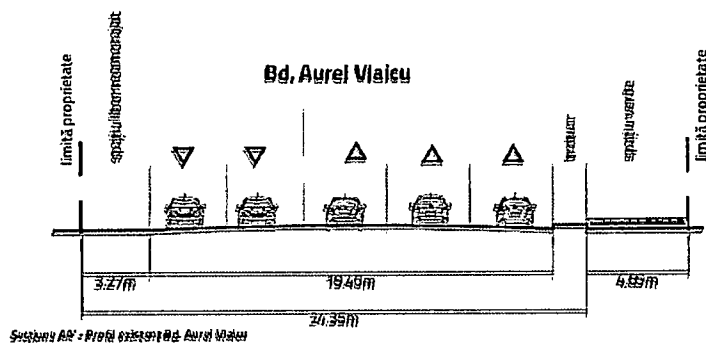
Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2 °C. Temperatura minimă înregistrată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

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația spontană existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă, fără valoare ambientală

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada bulevardul Aurel Vlaicu, prin intermediul străzii Anton Cehov, în partea de vest și printr-un drum de exploatare, în partea estică. Bulevardul Aurel Vlaicu este o arteră de categoria I, prezentând două benzi carosabile pe sens respectiv 3 benzi pe sens, a câte 3,5 metri fiecare și trotuare pietonale pe fiecare latură. Strada Cehov este o arteră aflată într-o stare constructivă nefinalizată, cu o lățime e aproximativ 6.23 metri carosabil , un profil total de aproximativ 11,80 m. De asemenea, drumul de exploatare are dublu sens și se compune din 4,97 m carosabil și are un profil total de 9,26 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN BULEVARDUL AUREL VLAICU NR 290A, MUNICIPIUL CONSTANȚA



2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul este ocupat cu 18 construcții care însumează o amprentă la sol de 3344 mp, reprezentând 9,7% din suprafața zonei de intervenție.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT existent	CUT existent
34500	3344	9,7%	0,10	9,7%	0,10

Terenurile aflate în zona de studiu sunt ocupate cu construcții de dimensiuni relativ mici, în cazul terenului care a generat PUZ și cu construcții de mari dimensiuni, de tip hală, în cazul parcelelor învecinate, aflate între terenul de intervenție și bulevardul Aurel Vlaicu.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONĂ DE STUDIU					
UTR	utilizare	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT	CUT
Zona ZRCC2 și ZRCM2	birouri, servicii și	31206	51,3%	11,6%	0,15
	teren neconstruit	25573	42,0%		
	circulații	2439	4,0%		
	canal	1600	2,6%		
	TOTAL	60818	100,0%		

2.6. Echipare utilitară

Conform PUZ bd Aurel Vlaicu, aprobat cu HCL 380/2005 și modificat cu HCL 286/2006, zona este traversată de infrastructură edilitară de nivel municipal și supramunicipal a cărei poziție exactă nu a fost identificată. Conform Certificatului de Urbanism nr 3023/2019, sunt necesare avizelor Transelectrica și Petrotrans pentru identificarea rețelelor de transport electricitate și a conductelor petroliere.

Zona de studiu este edificată, și dispune de utilități de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, conform avizelor de utilități obținute:

- Aviz Telekom nr 2303/18.12.2019- există cablu de telecomunicații de-a lungul bd. aurel Vlaicu, pe partea nord-vestică a acestuia.
- Aviz apă-canal emis de Raja SA nr 131837/16.01.2020 și nr 1857/92093 din 27.11.2020

- Aviz Electricitate emis de E-distribuție Dobrogea cu nr. 292194291/24.12.2019 și 06999327 din 04.02.2021 - de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu și de-a lungul străzii Anton Cehov există rețea LES 10 Kv care alimentează consumatorii din zonă.
- Aviz gaze naturale emis de Distrigaz Sud Rețele cu nr 314.673.621/24.12.2019 - de-a lungul străzii Anton Cehov există rețea de gaze naturale care alimentează loturile aflate în zona de studiu.
- Aviz termoficare emis de Radet Constanța cu nr B 22038/17.12.2019 - în zonă nu există rețea de termoficare.

De asemenea, au fost obținute și:

- Aviz Transelectrica SA nr 2738/24.02.2020 care menționează faptul că în zona de studiu nu există restricții de construire.
- Aviz Petrotrans nr 143/11.03.2020 care indică prezența conductelor de transport produse petroliere la 5 metri de marginea bulevardului Aurel Vlaicu, având o zonă de interdicție de construire de 10 metri de-o parte și de alta a ei.

Conform avizului RAJA nr 1857/92093 din 27.11.2020 amplasamentul studiat prin PUZ se află în perimetrul hidrogeologic al sursei de apă Cișmea 1A care asigură alimentarea cu apă a unei zone importante din Municipiul Constanța. Conform HG 930/2005, în această zonă se pot construi locuințe, obiective economice și socio-culturale numai dacă se asigură evacuarea din zona respectivă, în condiții de siguranță maximă, a apelor uzate menajere și pluviale.

De-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, la 11 metri față de axul actual al acestuia se află conducta de aducțiune apă F2 Cismea- Palas, cu o zonă de protecție regim sever de 10 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. De asemenea, de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, la 18 metri din axul actual al acestuia se află conducta de aducțiune apă F3 Cismea- Palas, cu o zonă de protecție regim sever de 10 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. traseul acestei aducțiuni străbate zona studiată de la bulevard către nord.

Tot de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu se află amplasate și conductele de refulare ape uzate cu o zonă de protecție de 5 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. Conform HG 930/2005, în zonele de protecție și zonele de protecție regim sever nu se vor betona și nu se vor realiza construcții definitive sau temporare.

De-a lungul bulevardului sunt localizate și rețele de distribuție a apei potabile.

Pe sub bulevardul Aurel Vlaicu în dreptul intersecției cu strada Anton Cehov subtraversează o se află o conductă pluvială care se descarcă într-un canal deschis localizat de-a lungul laturii vestice a zonei studiate prin PUZ. Apele sunt ulterior preluate de colectorul pluvial DN 800 mm localizat în continuarea traseului străzii Anton Cehov care cotește către nord-est după limita studiată prin PUZ.

De-a lungul lungul bd Aurel Vlaicu se află și o magistrală de fibră optică amplasată pe latura sud-estică a acestuia.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteză

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

- Se constată o eterogenitate în ceea ce privește funcțiunile regăsite în vecinătatea zonei de studiu. Ținând cont că zona este într-un proces de urbanizare, constituită în jurul ansamblurilor rezidențiale nou formate sau în curs de dezvoltare și a centrelor comerciale, există o incompatibilitate între zonele respective și terenurile virane de mari dimensiuni, lipsite de construcții;
- Având în vedere modul în care zona a evoluat în ultimii 15 ani, se constată o incompatibilitate de păstrare a unor activități de producție sau asimilate (reciclare etc.) în imediata vecinătate a unor zone de locuire cu grad ridicat de confort, nou edificate, luând în considerare și modificarea vocației zonei odată cu realizarea acestor investiții, care atrag alte investiții similare, ca efect sinergic, din perspectiva dezvoltării urbane și economice a Municipiului Constanța;
- Regulamentul dat de PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL 286/29.06.2006 nu răspunde nevoilor actuale de dezvoltare, din perspectiva funcțiunilor admise, permițând baze de producție și nepermițând realizarea de locuințe. Totodată, este depășit din perspectivă legislativă și contrar legislației astăzi actualmente în vigoare, prin stabilirea destinației de spațiu verde a unei suprafețe de teren proprietate privată, având categoria de folosință curți-construcții, în ciuda faptului că Legea 24/2007, cu modificările și completările ulterioară (legislație ulterioară documentației de urbanism care reglementează zona) - Articolul 18, alineatul 9 arată că **„terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”**, afectând capacitatea proprietarului privat de a se bucura de roadele și folosința acestui imobil, în acord cu legislația în vigoare.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea unor ansambluri rezidențiale mixte, cu locuințe colective înalte, birouri și servicii, unitate de educație, spații comerciale și alte activități care să deservească locuirea. Prin investiția propusă se vor realiza un număr de 1374 apartamente. Calculul populației aferente propunerii elaborate s-a realizat înmulțind numărul de apartamente aferente fiecărei subzone la media de 2,51 locuitori pe locuință/ apartament conform bazei de date Tempo Online a INSSE. În total se estimează o populație totală de 3435 locuitori. Pentru deservirea zonei, din punct de vedere al circulațiilor auto, se propune modernizarea și extinderea străzii Anton Cehov la vest și a drumului de exploatare din est, care fac legătura zonei de studiu cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Propunerea pentru terenul care a generat PUZ vizează realizarea unui ansamblu cu 6 clădiri de locuințe compuse fiecare dintr-un corp regim P+6 și un accent vertical tip turn cu un regim de înălțime P+12. De asemenea, se rezervă posibilitatea localizării unor funcțiuni din sfera comerțului, sediilor de birouri, educație și altele în etajele inferioare ale clădirilor de locuințe, sau chiar realizarea unui ansamblu de clădiri de birouri, în cazul în care cerințele pieței vor demonstra această necesitate, la un moment dat.

Disponerea construcțiilor în cadrul terenului care a generat PUZ este astfel încât să creeze o zonă centrală neconstruită pretabilă pentru amenajarea unui spațiu public de tip parc, iar circulațiile auto să deservească perimetral complexul. În acest sens, între strada propusă în est (FN1) și strada Anton Cehov se propune realizarea unei legături carosabile în interiorul terenului privat. De asemenea, pentru a reduce suprafața de teren destinată automobilului, locurile de parcare se vor realiza preponderent în subteran, pe două sau trei niveluri subsol, în funcție de soluția de arhitectură. La nivelul solului se vor amenaja locurile de parcare necesare pentru vizitatori, iar acestea vor fi dispuse adiacent circulațiilor carosabile, pentru a reduce cât mai mult cu putință impactul auto în cadrul ansamblului. În ceea ce privește spațiul verde se propune realizarea unui parc dotat cu teren de sport

În zona de studiu, terenurile sunt deținute în regim privat, în cazul loturilor adiacente terenului care a generat PUZ pe latura sud-estică și sunt parte a domeniului public, în cazul loturilor adiacente bulevardului Aurel Vlaicu. Întrucât la marginea bulevardului se află localizată în subteran o conductă aflată Petrotrans, având o zonă de interdicție de construire care afectează loturile pe o adâncime de aproximativ 15 metri, se propune amenajarea acestora ca spații publice de tip parc liniar sau parcare auto adiacent bulevardului.

În ceea ce privește cele 4 loturi private, acestea sunt vizate de două dezvoltări distincte de clădiri de locuințe, servicii și alte facilități sau dotări. Forma alungită a loturilor și orientarea acestora impun o

tipologie de ocupare a terenului și constructivă ușor diferită față de cele în cazul parcelelor care au generat PUZ. Per total, propunerile din cadrul zonei de studiu și a zonei de intervenție PUZ sunt menite să funcționeze ca un ansamblu, având ca funcțiune principală locuirea, iar celelalte funcțiuni posibile admise sunt compatibile sau complementare locuirii.

3.1. Studii de fundamentare

În vederea fundamentării propunerilor PUZ s-au realizat următoarele studii:

1. Studiu topografic

Care vizează o zonă de studiu cu suprafață totală de 60818 mp. În cadrul ridicării s-a constatat faptul că zona prezintă o declivitate accentuată în zona terenurilor de intervenție. Dacă în zona bulevardului Aurel Vlaicu și a loturilor învecinate, cota terenului se situează în jurul valorii de 20-22 m, terenurile de intervenție prezintă cote de +23 m în zona colțului estic și aproximativ +15m în colțul nord-vestic. Terenul prezintă un taluz din pământ care se desfășoară de-a lungul laturilor estică și sudică, cu o diferență de nivel maximă de aproximativ 5 metri. Aceste diferențe de nivel vor fi integrate în cadrul ansamblului fie prin realizarea unor dale urbane în zona construcțiilor, fie prin poziționarea construcțiilor la cote diferite. De asemenea, există și posibilitatea nivelării terenului la o cotă intermediară și utilizarea diferențelor de nivel pentru amenajarea unor spații exterioare de tip gradene sau amfiteatre.

Studiul topografic a fost avizat de OCPI cu nr 1542/26.05.2020;

2. Studiul geotehnic

Pentru faza PUZ s-au realizat 3 foraje în zona terenurilor care au generat PUZ prin care se constată o structură neomogenă a solului și faptul că existe diferențe mari de nivel. Mențiuni speciale ale studiului:

- în suprafață s-a găsit un strat de umplutură neomogenă, grosimea stratului poate avea variații de la 2,90 m până la 3,90 m;
- urmează un strat de pământ vegetal, cu o grosime ce variază de la 1,00 m până la 1,70 m;
- până la adâncimea de 5,50 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, se întâlnește un strat de loess galben (vezi fișele de foraj), cu o grosime de la 0,80 m la 2,00 m;
- forajul F3 a fost oprit în bolovani de calcar în masă argiloasă. Calcarul prezintă un caracter vălurit din acest motiv stratul poate fi întâlnit la adâncimi diferite.

3. Studiul de însorire

Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, în urma studiului de însorire s-a constatat faptul că propunerile de ilustrare pot beneficia de însorire mai mult timp decât minimul impus prin legislația în vigoare, fiind pretabilă realizarea unei construcții pentru locuințe.

Unități Teritoriale de Referință propuse						
			POT	CUT	RH max	H max
ZM 1a -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri			60%	4,0	P+12 (13 niveluri supraterane)	45 m
ZM 1b -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în regim individual			65%	4,0	P+12 (13 niveluri supraterane)	45 m
T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu			conform studii de specialitate	conform studii de specialitate	-	- m

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **01.10.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se solicită revizuirea documentației prezentate, în următoarele condiții:
 - corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă (HCL nr. 158/2020) și prezentarea unui plan extins față de zona de studiu cu circulațiile existente/ aprobate în vederea justificării necesității de introducere a unei noi artere de circulație de categorie II (lărgirea străzii Anton Cehov) la o distanță de numai 50 metri de o altă arteră de circulație tot de categorie II aprobată printr-o documentație de urbanism prin care a fost securizată deja suprafața de teren necesară (din proprietăți private) pentru prelungirea străzii Madrid până în bulevardul Aurel Vlaicu. Planul va conține și traseele preconizate către zona de nord până la traseele unor circulații publice existente/aprobate pentru strada Anton Cehov și strada FN1 propusă;
 - marcarea pe planurile PUZ a tuturor zonelor de protecție și/sau interdicție precizate în avizele obținute;
 - justificarea reglementării CUT = 4, având în vedere faptul că prin PUG este prevăzut CUT=2,4/3->5 pt. ZRCC2 și CUT=3 pentru ZRCM2;
 - întocmirea planului cu proprietatea terenurilor pe suportul planșei de reglementări urbanistice conform Ghidului de întocmire al PUZ;
 - preluarea în cadrul RLU a tuturor condițiilor impuse prin avizele obținute (zone de protecție/siguranță/măsuri și recomandări de protecție a mediului, a sursei de apă, etc);
 - marcarea pe plan a zonelor dedicate echipamentelor publice pentru învățământ, sănătate și a dotărilor de cartier necesare unui cartier de locuințe;
- ❖ documentația prezentată va fi completată cu următoarele piese scrise și desenate, solicitate prin certificatul de urbanism și/sau avizul de oportunitate:
 - acord Unicredit Țiriac Bank SA / Unicredit Bank SA,
 - acord Direcția generală de administrare a marilor contribuabili,
 - dovada achitării taxei RUR
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

în condiții de siguranță maximă, a apelor uzate menajere și pluviale.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Conform Avizului nr. 143/11.03.2020, se va respecta o zonă de siguranță/protecție de 10 metri stânga - dreapta a conductei de transport produse petroliere, zonă în care nu pot fi amplasate construcții.

Conform avizului Raja SA nr 1857/92093 din 27.11.2020, de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, la 11 metri față de axul actual al acestuia se află conducta de aducțiune apă F2 Cismea- Palas, cu o zonă de protecție regim sever de 10 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. De asemenea, de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, la 18 metri din axul actual al acestuia se află conducta de aducțiune apă F3 Cismea- Palas, cu o zonă de protecție regim sever de 10 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. Tot de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu se află amplasate și conductele de refulare ape uzate cu o zonă de protecție de 5 metri stânga - dreapta măsurat de la axul exterior conductei. Conform HG 930/2005, în zonele de protecție și zonele de protecție regim sever nu se vor betona și nu se vor realiza construcții definitive sau temporare.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În vederea amenajării suprafețelor verzi se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;

- De-a lungul străzilor nou propuse sau modernizate, circulațiile pietonale vor fi mărginite spre stradă de plantații de arbori de aliniament care să ofere umbră în timpul zilei pe perioada caldă și care să contribuie la ameliorarea microclimatului local. Se recomandă evitarea plantării copacilor la mai puțin de 10 metri de intersecție, pentru a oferi o zonă de vizibilitate suficientă pentru conducătorii auto;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Toate spațiile verzi, atât cele de la nivelul solului, cât și cele de pe terase și fațade, vor fi prevăzute cu sisteme de irigații. Se recomandă utilizarea unor sisteme de irigații automate, cu sistem de economisire al apei, pentru reducerea risipei de apă și reducerea costurilor de mentenanță finale ale spațiilor verzi.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol de minim 30% din suprafața parcelei, iar restul până la necesarul impus de HCJ nr 152/2013 se va asigura prin fațade și terase verzi, jardiniere, dale înierbate etc., conform prevederilor acesteia.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. Se recomandă, eventual, o împrejmuire/delimitare cu elemente vegetale (arbuști, arbori cu înălțime scăzută etc.) având în vedere faptul că imobilul/imobilele vor avea o utilizare publică;
- Sunt interzise împrejmurile opace mai înalte de 0,6 metri pe toate limitele terenurilor din T1a. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale.
- În cazul în care se vor realiza, împrejmurile trebuie astfel proiectate încât să fie relaționate din punct de vedere al aspectului la arhitectura construcțiilor învecinate și similar împrejmurilor terenurilor din vecinătate;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- În cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor, aceasta se vor amplasa astfel încât să permită un spațiu de minim 5 metri între barieră și strada publică, și soluția se va aviza în cadrul Comisiei de Circulație.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

POT maxim = conform studii de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT = mp\ ADC / mp\ teren$

**Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

CUT maxim = conform studii de specialitate

Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire, ca urmare a realizării ansamblului de locuințe colective și a funcțiunilor complementare, cu regimuri de înălțime cuprinse între P+3 și P+20 (Hmax între 14 și 80 metri) este următoarea: **nu se produc umbriri reciproce ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația din domeniu în vigoare privind normele de igienă și de calitate a vieții populației, nici în cadrul parcelei de intervenție, nici pe parcelele vecine aflate în zona de studiu PUZ.**

Se recomandă următoarele:

- **Porțiunea de fațadă P-P+1 a corpului P+16 a lui C5 necesită o analiză mai detaliată pentru stabilirea posibilităților de amplasare a unor locuințe.**
- **În cazul construcției C8 se recomandă ca în zona nivelurilor P - P+4 locuințele să fie dispuse cu orientare la cel puțin două fațade, pentru a le putea fi asigurate condițiile de însorire, sau localizarea unor alte funcțiuni decât locuirea pe fațada sud-estică între nivelurile P - P+4.**
- **O analiză mai detaliată privind posibilitățile de însorire ale camerelor de locuit se va putea la faza DTAC, analizând propuneri de arhitectură și compartimentare ale acestora.**

În concluzie, în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 4 februarie 2014 (M.Of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației, Cap. I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3, modificat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr 994/2018, amplasarea volumelor asigură însorirea corespunzătoare a încăperilor de locuit, atât din volumele propuse, cât și din imobilele vecine, pe o durată de minim o ora și 30 de minute zilnic, la solstițiul de iarnă (21 decembrie).

4. studiul de organizare a circulației care vizează integrarea atât a fluxurilor generate de ansamblul propus, dar și de situația existentă și în dezvoltare din vecinătate

Din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație existente rezultă următoarele concluzii:

- valoarea medie a cozilor de vehicule actuale la intersecția blvd. Aurel Vlaicu - blvd. Tomis - DN2A în funcție de orele de vârf și sens de circulație se situează între 80m - 159m. Nivelul de serviciu pentru bratele intersecției se situează între C și E. Capacitățile de circulație sunt mai scăzute pe bratele care, în funcție de ora de vârf, prezintă intensități mai mari ale fluxurilor de trafic. În plus prin lipsa unei semaforizări adaptive nu se pot alocă secunde de verde în cazul unor creșteri ale fluxurilor de trafic pe un anumit brat al intersecției;
- valoarea medie a cozile de vehicule actuale la intersecția blv. Aurel Vlaicu - str. Ștefăniță Vodă la ora de vârf de dimineața și sens de circulație, se situează între 20m - 127m. Nivelul de serviciu pentru această intersecție este C. Pentru vârful de după amiaza nivelul de serviciu variază între D și E în funcție de brațele intersecției, iar lungimea medie a cozilor de vehicule între 32m - 213m;
- valoarea medie a cozile de vehicule actuale la intersecția blv. Aurel Vlaicu - acces Vivo Mall în funcție de orele de vârf și sens de circulație se situează între 9m - 81m. Nivelul de serviciu pentru această intersecție se situează între C și E.

- din analiza rapoartelor dintre fluxurilor de trafic și capacitățile de circulație, în momentul de față rezervele de capacitate de circulație agregate, pentru toate intersecțiile menționate mai sus se situează între 45% și 5%. Valorile mai mici ale rezervelor capacității de circulație sunt pe artera blv. Aurel Vlaicu, datorita faptului că debitele de trafic orare sunt mai mari în raport cu celelalte străzi;
- mini-sensurile giratorii existente precum și celelalte intersecții au o capacitate limitată de a prelua fluxuri de trafic adiționale.

Prin propunerea PUZ vor apare următoarele modificări ale geometriei străzilor:

- Lărgirea și modernizarea străzii Anton Cehov ca arteră de categoria tehnica a treia cu două benzi și dublu sens, dublate de circulații pietonale și spațiu verde de aliniament a câte 1,5 metri pe fiecare parte a străzii, până la intersecția cu bulevardul Aurel Vlaicu;
- Lărgirea și modernizarea drumului din est ca arteră de categoria tehnica a treia cu două benzi și dublu sens, dublate de circulații pietonale și spațiu verde de aliniament a câte 1,5 metri pe fiecare parte a străzii, până la intersecția cu bulevardul Aurel Vlaicu;
- Realizarea unei străzi în interiorul terenului care a generat PUZ pe direcția est-vest între strada Anton Cehov și drumul din est, de-a lungul laturii nordice (arteră propusă cu două benzi și dublu sens).
- lărgirea părții carosabile a bulevardului Aurel Vlaicu la șase benzi de circulație prin cedarea unei suprafețe de teren în domeniul public;
- transformarea mini -sensurilor giratorii existente, în turbogirații în vederea creșterii capacității de circulație cu următoarele elemente geometrice:
 - diametrul insulei centrale pentru sensul giratoriu va fi de 24,0m (fără inelul de siguranță), dar vor fi introduse doua insule suplimentare pentru ghidarea traficului rutier. Centrul sensurilor giratorii vor fi modificate în raport cu cele existente;
 - realizarea unei zonei de supralargire a cai inelare (inelul de siguranță) la interior de 1.40m;
 - extinderea caii de circulație interioare de la o lățime de 9 metri la 13.5m
- introducerea unui brat suplimentar prin racordarea strazii FN2 la sensul giratoriu blvd. Aurel Vlaicu - acces Vivo Mall;

Din analiza cozilor de trafic și a capacităților de circulație prognozate după introducerea dezvoltării rezultă următoarele concluzii:

- datorită faptului că vârful de trafic de după amiaza are intensități ale fluxurilor de trafic de tranzit mai mari decât cele de dimineața, capacitățile de circulație ale intersecțiilor pentru acest vârf sunt mai scăzute. Explicația constă în faptul că în zona sunt o serie de centre comerciale care pe perioada vârfului de după amiaza atrag mai mult vizitatori decât dimineața rezultând o sporire a fluxurilor de tranzit cu 25-30%. Acest lucru face ca vârful PM sa fie cel mai critic în analiza de trafic;
- valoarea medie a cozilor de vehicule prognozate la intersecția blvd. Aurel Vlaicu - Ștefăniță Vodă, în urma îmbunătățirii elementelor geometrice aferente orei de vârf de dimineața se situează între 19m - 32m. Nivelul de serviciu pentru brațele intersecției se previzionează între B și D. Pentru

vârful de după amiază capacitatea de circulație este mai scăzută, în special pe brațul blvd. Aurel Vlaicu. Acest lucru se datorează faptului că fluxurile de trafic atrase de dezvoltare se suprapun peste fluxurile de trafic de tranzit. Cozile medii de vehicule sunt între 33 -125m, cu nivele de serviciu între C și E.

- valoarea medie a cozilor de vehicule prognozate la intersecția blv. Aurel Vlaicu - acces Vivo Mall se previzionează între 8m - 23m. Nivelul de serviciu pentru brațele intersecției se previzionează între B și D. Capacitățile de circulație pentru cele două vârfuri sunt similare deoarece traficul predominant este doar pe blvd Aurel Vlaicu, iar fluxurile de trafic antagonice sunt scăzute;
- la intersecția semaforizată de la blv. Aurel Vlaicu - blv Tomis - DN2A se previzionează rezerve scăzute ale capacităților de circulație atât pentru vârful AM cat și cel PM. Nivelele de serviciu sunt între D și E pentru vârful de dimineață și ceva mai ridicate între E și F pentru vârful de după amiaza. Cozile de trafic medii ajung între 119 m și 215m. Pentru brațul Tomis pe un interval de 30 minute se observă o capacitate de circulație depășită, care conduce la acumularea unor cozi de vehicule reziduale care ajung la lungimi de peste 390m;
- **pentru a obține performante mai bune din punct de vedere al capacităților de circulație la intersecția blv. Aurel Vlaicu - blv Tomis - DN2A este necesar sa realizeze un pasaj supradetronizat;**
- ținând cont de elementele geometrice al străzilor actuale (declivități longitudinale) se recomandă amplasare pasajului pe direcția blvd. Tomis - DN2A. Ca o variantă alternativă se poate analiza în cadrul unui studiu de fezabilitate implementarea unui pasaj denivelat sub forma unui sens giratoriu combinat cu o intersecție semaforizată la nivel;
- datorită prezenței bretelelor pentru relațiile de dreapta, lungimea medie a pasajului în funcție de direcția de mers este de 330 m. Suplimentar vor fi necesara introducerea unei benzi de circulație adiționale pe DN2A spre Ovidiu pentru înscrierea vehiculelor de la sol în flux;
- breteaua de circulație care iese de la centru comercial Carrefour necesită o diminuare cu 160 m astfel încât vehiculele care părăsesc această dezvoltare sa se poate folosi de acest pasaj supradetronizat;
- de asemenea, pe blvd. Tomis se vor crea bretele pentru vehiculele care vor circula la sol, cu lungimi de 140 m

În vederea analizării acestei propuneri tehnice s-a creat un model de trafic adițional pentru validarea soluțiilor propuse. Din analiza rezultatelor se observă faptul ca s-au diminuat cozile de vehicule la intersecția blvd. Aurel Vlaicu - blv Tomis - DN2A și s-a îmbunătățit capacitatea de circulație a acestei intersecții. Valorile medii ale cozilor previzionate în acest scenariu vor fi între 62-128m, mult mai mici decât în scenariul fără pasaj. Nivelul de serviciu agregat al intersecției ajunge la D, cu rezerve ale capacității de circulație de cel puțin 25%.

Pentru celelalte intersecții din sfera de analiza, rezultatele capacităților de circulație se mențin similare ca și în varianta fără pasaj.

5. studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;

La nivelul zonei de studiu, din cele 6 ha aproximativ 4,9 ha (81,6%) sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, restul sunt terenuri parte din domeniul public constituite ca circulații publice (strada de pe latura estică a zonei de studiu, strada Anton Cehov și bd. Aurel Vlaicu). De-a lungul laturii nordice a bulevardului se află o parcelă edificată parte tot din domeniul public al Municipiului Constanța).

În vederea implementării soluțiilor de circulații propuse prin PUZ sunt necesare transferări din domeniul privat în domeniul public a aproximativ 12% din totalul zonei studiate, 5,4% fiind afectarea terenului care a generat PUZ.

6. studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu;

În urma studiului privind caracterul prospectiv al inserției unor noi funcțiuni în zona de studiu s-a concluzionat faptul că inserția va contribui la dezvoltarea zonei cu prin prisma următoarelor aspecte:

Noi spații locative

Planul Urbanistic Zonal își propune regenerarea zonei prin realizarea unui ansamblu de locuințe colective medii și înalte, spații verzi amenajate aferente acestora, și dotări și funcțiuni complementare locuirii ca educație preșcolară, servicii, alimentație publică și comerț cu amănuntul de proximitate. La nivelul zonei de studiu, a fost studiată posibilitatea realizării unui număr de aproximativ 1374 de apartamente noi, estimând o populație de 3435 de locuitori. Calculul populației aferente propunerii elaborate s-a realizat înmulțind numărul de apartamente a construcții la media de 2,51 locuitori pe locuință/ apartament conform bazei de date Tempo Online a INSSE.

Noi dotări pentru a deservi zona

Funcțiunile nou propuse, cu caracter public, vor deservi populația prognozată. Prin *Studiul privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou-propuse și cele existente*, în imediata vecinătate se identifică necesitatea realizării unei **unități de educație preșcolară (creșă/grădiniță)** pentru a deservi populația prognozată aferentă investiției, aducând un plus valoare zonei, din punctul de vedere al dotărilor aferente locuirii. Studiile privind funcțiunile existente în zonă și necesarul dotărilor la nivel de vecinătate au relevat lipsurile pe care noua dezvoltare le compensează: necesitatea de spațiu verde, unitățile de tip creșă și grădiniță. Pe lângă acestea, parterele locuințelor colective vor acomoda funcțiuni precum comerț de proximitate, cabinete medicale, de stomatologie, diferite servicii de proximitate, un centru SPA și alte funcțiuni din sfera comerțului sau a serviciilor conexe locuirii, care vor putea deservi locuitorii prognozați ai zonei, dar și vizitatori ai acesteia.

Noi spații publice

În urma disfuncționalităților întâlnite la nivelul zonei, în ceea ce privește spațiile publice, Planul Urbanistic Zonal își propune realizare unor noi zone cu caracter public, menite să deservească atât populația nou venită, cât și locuitorii zonelor limitrofe.

Prin investiția propusă se urmărește realizarea unui spațiu verde conform avizului de mediu nr 2 din 15.02.2021 de aproximativ 6000 mp la sol în ZM1a ce reprezintă 20% din suprafața totală a UTR-ului, la care se vor adăuga terase verzi. Acesta v-a fi amenajat ca locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, spații de relaxare și socializare care se vor concretiza într-un parc central al ansamblului nou propus.

Aproximativ 2000 mp în ZM1b ce reprezintă 20% din suprafața totală, respectiv 1585,5 mp spațiu verde echivalentul a 30% din suprafața totală a terenului în T1a.

Regenerarea și creșterea atractivității zonei

Prin eliminarea funcțiunii existente de reciclare/ producție se elimină o posibilă sursă de incompatibilitate funcțională în raport cu vecinătățile imediate reglementate prin PUG și PUZ Bd. Aurel Vlaicu aprobat cu HCL 28/2006. În plus prin realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu spațiu verde, zone de loisir, dotări de proximitate și echipamente de educație de tip creșă și grădiniță se urmărește realizarea unor unități cu o calitate ridicată a locuirii. Intervenția se încadrează în contextul dezvoltărilor de locuințe colective care se realizează, la momentul elaborării documentației, pe terenurile învecinate: ansamblurile de locuințe Complex Tomis Park, Complex Gran Via Marina, Complex Perpetum Residence 2, Cartier rezidențial JT Group Luxury Homes.

7. studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;

Analiza dotărilor de proximitate din zona învecinată PUZ-ului a relevat o situație de subdimensionare a echipamentelor de educație și sănătate, și, în situația unor noi inserții, a comerțului de proximitate. Conform situației existente necesarul dotărilor de tip grădiniță raportat la populația existentă este de 303 locuri, fiind asigurat în prezent un număr de 220 locuri. Necesarul de 199 locuri pentru creșă nu este asigurat din cauza faptului că nu este nicio unitate pe terenul analizat. Prin propunere se prognozează o creștere a populației cu 3435 de locuitori în zona de studiu P.U.Z., pentru care se calculează un necesar de 31 locuri într-o creșă, respectiv 52 locuri într-o grădiniță. Conform HCL nr. 249/2008 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, precum și reglementări de urbanism pentru amplasarea parcurilor eoliene în județul Constanța, se vor prevedea 0,6 mp/locuitor per teren pentru grădiniță, respectiv 0,3 mp/locuitor pentru creșă. În acest scop, prin PUZ este necesară o suprafață minimă de teren de aproximativ 2000 mp de teren aferent acestei unități. **S-a studiat posibilitatea amplasării unei unități tip creșă și grădiniță în zona de nord a intersecției străzii Anton Cehov cu strada FN3, în zona funcțională ZM1a.** Din perspectiva necesarului de dotări de învățământ școlar primar, gimnazial și liceal, dotările de sănătate, bănci, hypermarketuri

populația prognozată prin noua investiție v-a putea accesa dotările din zona de proximitate (Vivo Mall, Kaufland, Metro Constanța, Dedeman, Decathlon, Jysk, Carrefour, Auchan, Euromaterna, Complexul Sportiv Badea Cârțan, Sala polivalentă Constanța, Liceul Teoretic George Călinescu). **De asemenea, pentru asigurarea unor funcțiuni precum comerțul de proximitate, unități financiar bancare de cartier, farmacii, cabinete medicale, acestea vor fi prevăzute la parterele construcțiilor din noua dezvoltare.**

Prin investiția propusă se vor realiza un spațiu verde dotat cu locuri de joacă pentru copii, spații de relaxare, recreere și promenadă și terenuri de sport de aproximativ 6000 mp la sol în ZM1a, aproximativ 2000 mp spațiu verde în ZM1b și aproximativ 1500 mp spațiu verde în T1a.

Ținând cont de necesarul de dotări obținut în urma evaluării anterioare, de creșterea populației din zonă și de propunerile posibile prezentate în PUZ, putem concluziona că o parte din disfuncțiile enumerate anterior se pot ameliora cum ar fi necesarul de spațiu verde, lipsa creșelor și slaba deservire a grădinițelor. Propuneri P.U.Z privind dotările de proximitate urmăresc o deservire cel puțin a populației propusă în zona de studiu. Prin urmare, la nivelul zonei de analiză a studiului impactul intervenției propuse nu este unul negativ raportat la deservirea echipamentelor publice și a dotărilor complementare locuirii.

8. studiul de echipare edilitară având la bază avizele de amplasament ale operatorilor de utilități locali.

Zona dispune de toate tipurile de rețele edilitare amplasate de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu: apă-canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicații. O serie de conducte traversează zona de studiu și afectează posibilitățile de construire, motiv pentru care se impune relocarea sau desființarea acestora:

- branșamente de gaze naturale pe terenul care a generat PUZ și de-a lungul imobilelor din UTR ZM1b adiacent străzii Anton Cehov;
- conductă de aducțiune apă potabilă F3 care traversează zona de studiu de la nord către bulevard;
- o conductă de refulare ape uzate care traversează terenul care a generat PUZ prin colțul nord-estic;
- un canal deschis pentru preluarea apelor pluviale de-a lungul străzii Anton Cehov - se propune reabilitarea, modernizarea și casetarea canalului în vederea asigurării capacității de preluarea a fluxurilor de ape meteorice.

Nu există infrastructură de termoficare.

Există o conductă Petrotrans pentru transport țiței care impune o zonă de siguranță non-aedificandi de 20 metri de-a lungul lungimii sale.

În vederea satisfacerii necesarului de putere pentru zona de studiu, în condițiile dezvoltărilor propuse s-a calculat necesitatea suplimentării cu două posturi de transformare de 10kv/0,4kv.

De asemenea, având în vedere topografia terenului, este necesară amplasarea unei stații de pompare a apelor uzate din zona nord-vestică a zonei de studiu PUZ către bulevardul Aurel Vlaicu.

De-a lungul străzilor publice nou propuse se vor realiza extinderi ale rețelelor edilitare existente în vederea branșării noilor construcții.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Conform PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează terenurile care fac obiectul PUZ în zona funcțională ZCRM2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu și în zona ZRCC2 - subzona centrelor și subcentrelor din extinderile propuse, conform PUG Municipiul Constanța.

Prevederile PUG Municipiul Constanța:

Articolul 1. Utilizări admise:

ZCRM2

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- parcaje la sol si multietajate;

ZRCC2

- se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;

- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agroalimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC continuată în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări:

ZRCM2

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;
- se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică, în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, și de locașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri.

ZRCC2

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

Articolul 3. Destinații interzise:

ZRCM2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN BULEVARDUL AUREL VLAICU NR 290A, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ZRCC2

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

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

ZRCM2

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

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

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- terenul se va parcela în vederea menținerii suprafețelor necesare instituțiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulațiilor carosabile și pietonale publice și a concesiunii sau vânzării restului de teren pentru funcțiuni adecvate centrului de cartier;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp. și un front la strada de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în funcție de specificul unei operațiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.0 metri sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- pentru clădirile care alcatuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20.0 metri față de aliniamentul la strada.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4.0 metri, sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe strazile adiacente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare având lățimi de maxim 3.0 m, sau se pot

dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului;
- atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20.0 fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8.0 mp.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

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

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de la această limită, la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0 metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzonă preponderent rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomandă ca la clădirile cu activități productive ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10.0 metri distanță, parapetul ferestrelor să aibă înălțimea minimă de 1.80 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală;

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul natural al unor încăperi pentru activități ce necesită lumina naturală;

Articolul 8. Circulații și accese

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD;
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;

- in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură (acceleare - decelerare);
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum 3.50 m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare

intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supratereane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150.0 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supratereane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora

Articolul 10. Înălțimea maximă a clădirilor

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
- se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulație, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 pe strazile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în această pe o lungime de maximum 50.0 metri pe strazile de 6 și 4 fire de circulație, respectiv de maximum 25.0 metri pe strazile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25.0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane;
- se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

ZRCM2 și ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

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

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

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

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime;

Articolul 14. Împrejmuiri

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

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

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- împrejuririle trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2.20 m. si minim 1.80 m inaltime din care 0.30 m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice;
- POT max cf. PUG= 85% cu exceptia funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice
POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
- in toate cazurile POTmaxim poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

ZRCM2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- CUT maxim = 3.0;
- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0.

ZRCC2

Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- CUTmaxim - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri:
 - P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4
 - P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0
- la constructii cu P + 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0.
- CUTmaxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei. CUTmaxim poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari:
 - a. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;
 - b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;
 - c. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

Conform PUZ bd Aurel Vlaicu aprobat cu HCL 380/2005 și modificat cu HCL 286/2006, terenul este localizat în UTR 2 - Loturi vest bd Aurel Vlaicu.

Prevederi UTR 2 - Loturi Vest bd Aurel Vlaicu:

DELIMITAREA UTR: spre est: strada A propusă, paralelă cu bd. Aurel Vlaicu, la 250m de bulevard; spre vest: bd. Aurel Vlaicu; spre sud: prelungire strada Nicolae Filimon; spre nord: prelungire strada Ștefăniță Vodă;

CARACTERISTICI PRINCIPALE: fâșie de teren cu lungimea de 3,2 km și lățimea de 250m limitată de două Străzi: bd. Aurel Vlaicu la est, strada A propusă - la vest. Zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecție hidro-geologică a sursei de apa Cișmea. Loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafața de 5000 mp; ulterior s-au constituit și sunt în curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

FUNCȚIUNI PERMISE: funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nepoluantă, grădinițe, creșe, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș. Funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap.VII 4

UTILIZĂRI ADMISE CU CDNDIȚIONĂRI - nu sunt specificate

UTILIZĂRI INTERZISE - nu sunt specificate

CONDIȚII PRIVIND COMASAREA SAU REPARCELAREA LOTURILOR EXISTENTE: este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari; este permisă reparcelarea loturilor în două situații: cu acces de la bd. Aurel Vlaicu- caz în care se va asigura cale de acces cu lățimea minimă de 3,5 m pentru lotul (loturile) fără front la strada; cu acces de la strada A propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu bd. Aurel Vlaicu; nu se permit reparcelări din care să rezulte loturi cu lățimea mai mică de 15,0 m

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN LOT: în general, se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. În cadrul parcelei industriale, se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

AMPLASAMENTELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ARTERELE DE CIRCULAȚIE, FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE, ALINIERE: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării „străzii A” paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricolă, cu 10m de o parte și alta a axului, din care 5m afectează loturile; se va rezerva terenul necesar realizării străzilor de legătură pe direcția est-vest: prelungirea străzii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea străzii Baba Novac, prelungirea străzii B.St. Delavrancea, strada 6 ; la amplasarea construcțiilor în lot se va tine seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR : Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU -Anexa nr. 5. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

REGIM DE ÎNĂLȚIME: Nu se va depăși înălțimea de 20m (conf. RLU-PUG). Înălțimea maximă a clădirilor va fi condiționată de considerente tehnologice, precum și de condiții de vecinătate sau de însorire (acolo unde este cazul). Pe direcțiile specificate în PUG-planșa de propuneri-reglementari- se pot amplasa accente verticale cu regim de înălțime nelimitat, de preferat cu clădiri pentru birouri sau cu funcțiune administrativă, sedii de firme, bănci etc.

CARACTERISTICI ARHITECTURALE (MATERIALE, FINISAJE): materialele utilizate vor fi durabile de calitate, adecvat cadrului funcțiunii. **Arhitectură** - Sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității. Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectura și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității și cu vecinătățile. **Fațadele** - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; **Acoperișurile** - pot fi cu terasă sau cu pante; Panta acoperișurilor va fi de maxim 50%; Materialele de învelitoare vor fi: țiglă, tabla profilată, tablă cutată, materialele compozite;

CONDIȚII LEGATE DE CIRCULAȚIE ȘI DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul)- conf. RGU; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele - în incintele care utilizează acest tip de transport; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate. Spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare.

Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrările edilitare se amplasează, de regula, în afara părții carosabile a drumului. Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0 m. Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii. Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii. Conductele rețelor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic. Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

ÎMPREJMUIRILE: între proprietăți: se pot executa împrejmuiri opace din zidărie, panouri prefabricate de beton, plasa de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,00m. La strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparența, cu înălțimea de 2,00m. Platforma pentru gunoi din fiecare incinta va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor.

POT maxim: 50% - pentru suprafața ocupată de construcții, 90% - pentru suprafața ocupată de construcții și platforme. Se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traversează loturile și situate la nord de calea ferată; debitul de apă din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană.

CUT maxim : nu este specificat

EXTRAS DIN HG 930/2005

•CAP.V• REFERITOR LA ZONA DE PROTECȚIE HIDRO-GEOLOGICĂ:

Măsurile referitoare la utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidro-geologică.

Art. 19. ■ (1) În perimetrele de protecție hidro-geologică, măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase

prevazute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritare periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidro-geologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane și a lacurilor și nămolurilor terapeutice, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea poluării acestora cu substanțe greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatare.

Art. 20. ■ (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidro-geologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

-Se va respecta destinația de spațiu verde pentru suprafața prevăzută în planșa de reglementari conform HCL 286/2006.

Regulamentul Local de Urbanism al PUZ aflat în elaborare își propune să ofere condiții de construire a unor blocuri de locuințe colective, cu posibilitatea amplasării unor funcțiuni de birouri, servicii, comerț, profesiuni libere, alimentație publică, educație și alte funcțiuni complementare locuirii, în parterul și etajele inferioare ale construcțiilor. Întrucât se dorește ca terenul rămas liber de construcții să fie amenajat peisagistic într-o măsură cât mai mare, se urmărește amplasarea locurilor de parcare necesare conform HCL 113/2017 în subsolurile construcțiilor. Din aceste considerente nu se dorește reglementarea numărului maxim de subsoluri, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

Întrucât locuințele propuse și construcțiile de birouri vor avea înălțimi cuprinse între P+6 - P+12, se va impune acordarea unei atenții sporite locului în care se permite realizarea accentelor verticale, pentru a putea respecta condițiile de iluminare naturală impuse de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Prin PUZ-ul în studiu se propune realizarea a **3 UTR-uri**, având următorii indicatori urbanistici:

ZM 1a -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri

- POT max=60%
- CUT max = 4 mp adc /mp teren
- RH max = P+12

- Hmax= 45 m

*Numărul de subsoluri nu se normează

ZM 1b -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în regim individual

- POT max=65%
- CUT max = 4 mp adc /mp teren
- RH max = P+12
- Hmax= 45 m

*Numărul de subsoluri nu se normează

T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu

- POT max = conform studii de specialitate
- CUT max = conform studii de specialitate

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu, nu există elemente de cadru natural valoroase. Terenurile, atât cel care a generat PUZ, cât și cele din zona de studiu sunt acoperite de vegetație crescută spontan.

Disponerea construcțiilor în cadrul terenului care a generat PUZ se va face astfel încât să creeze o zonă centrală neconstruită pretabilă pentru amenajarea unui spațiu public de tip parc, iar circulațiile auto să deservească perimetral complexul. **Prin Regulamentul PUZ se asigură faptul că minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi pe teren natural, în cadrul terenurilor care au generat PUZ (UTR ZM1a) și învecinate (ZM1b), și minim 30% din suprafața parcelei în cazul UTR T1a.** Aceste procente vor fi completate cu suprafața necesară până la satisfacerea cerințelor conform HCL 152/2013, în funcție de funcțiunea propusă la faza de proiectare DTAC, cu suprafețe verzi realizate pe sol, terase sau fațade verzi, jardiniere etc.

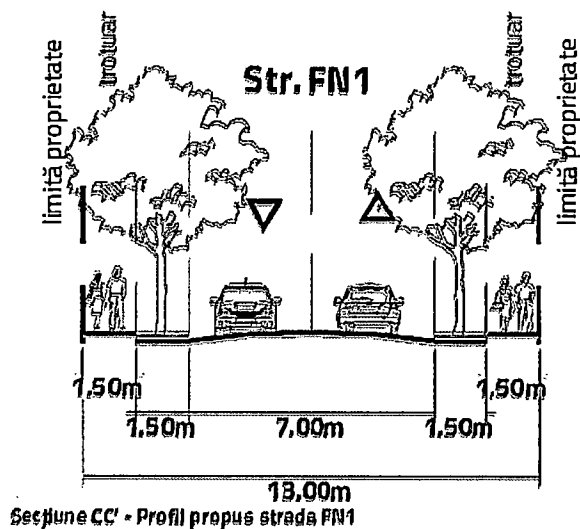
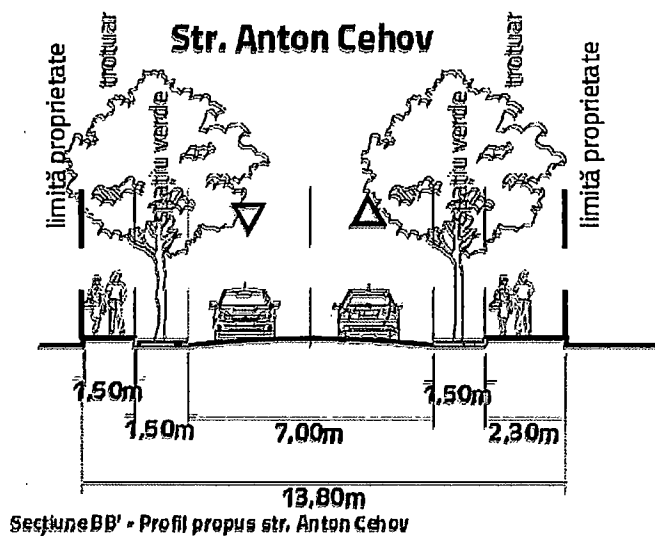
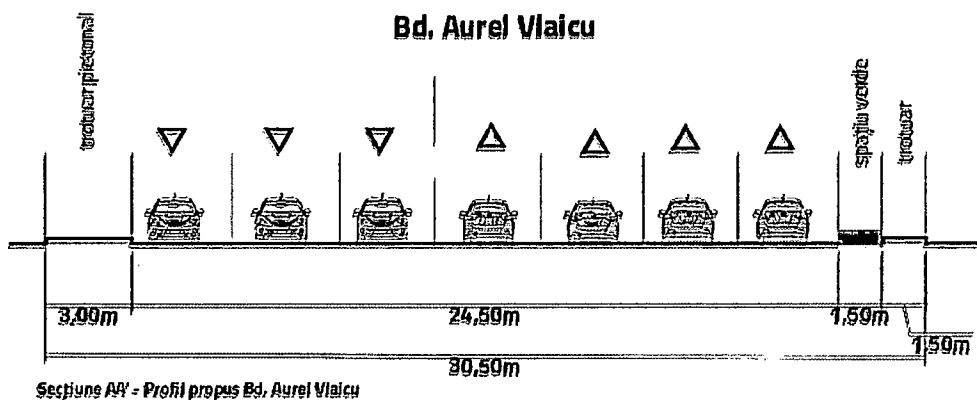
În cadrul parcelei care a generat PUZ, **soluția de ilustrare de mobilare**, lasă loc pentru o **amenajare cu spații verzi pe teren natural mai generoasă, de până la 31% din suprafața parcelei (9500 mp)**, cu posibilitatea ca **alți 8900 mp localizați deasupra parării subterane și încă 2780 mp localizați pe terasele etajelor 7** ale locuințelor să poată fi **amenajate ca terase verzi**.

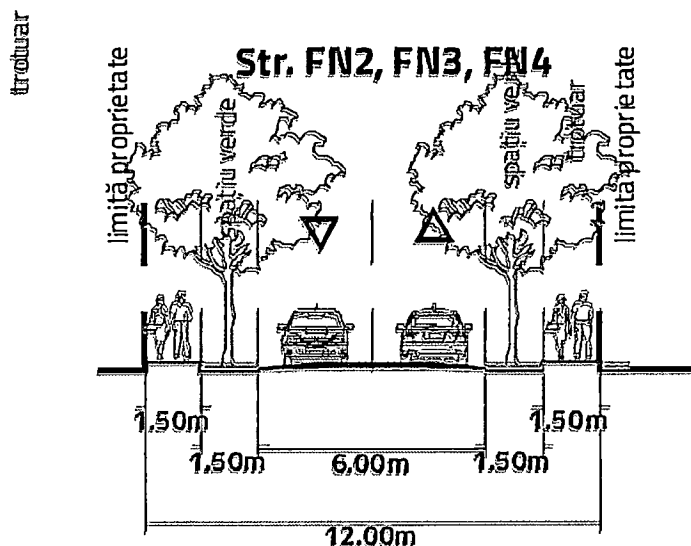
Spațiile verzi vor fi ambientale cu plantații de aliniament și cu arbori individuali din specii adaptate condițiilor climatice locale precum: *buxus sempervirens* (garduri vii), arbori grupa foioase - *Prunus Serrulata* și *Ginkgo Biloba* Mariken, arbuști ornamentali specia tuia- grupa conifere

3.4. Modernizarea circulației

Pentru a putea accesa zona de studiu sunt propuse o serie de intervenții, pornind de la soluțiile reglementate prin documentațiile anterioare (PUG, PUZ bd Aurel Vlaicu) și adaptate conform rezultatelor studiului de trafic realizat:

- Modernizarea străzii Anton Cehov ca arteră de categoria a treia, cu două benzi și dublu sens, dublate de circulații pietonale și spațiu verde de aliniament a câte 1,5 metri pe fiecare parte a străzii, până la intersecția cu bulevardul Aurel Vlaicu;
- Modernizarea drumului din est, FN1 ca arteră de categoria a treia cu două benzi și dublu sens, dublate de circulații pietonale și spațiu verde de aliniament a câte 1,5 metri pe fiecare parte a străzii, până la intersecția cu bulevardul Aurel Vlaicu;
- Realizarea unei străzi în interiorul terenului care a generat PUZ pe direcția est-vest între strada Anton Cehov și drumul din est FN1, de-a lungul laturii nordice (arteră propusă cu o bandă și dublu sens), denumită FN3.
- Realizarea unei străzi între Aurel Vlaicu și FN3, cu gabarit de 12 metri cu 6 m carosabil și câte 1,5 metri de circulații pietonale și spații verzi pe fiecare parte a străzii, denumită FN4;
- Realizarea unei străzi între Anton Cehov și FN1, cu gabarit de 12 metri cu 6 m carosabil și câte 1,5 metri de circulații pietonale și spații verzi pe fiecare parte a străzii, denumită FN2;
- lărgirea părții carosabile a bulevardului Aurel Vlaicu la șapte benzi de circulație (4 pe partea nordică și 3 pe partea sudică, respectiv 3 m de trotuar pe fiecare sens;
- transformarea mini -sensurilor giratorii existente, în turbogirații în vederea creșterii capacității de circulație cu următoarele elemente geometrice:
 - diametrul insulei centrale pentru sensul giratoriu va fi de 24,0m (fără inelul de siguranță), dar vor fi introduse două insule suplimentare pentru ghidarea traficului rutier. Centrul sensurilor giratorii vor fi modificate în raport cu cele existente;
 - realizarea unei zonei de supralărgire a căii inelare (inelul de siguranță) la interior de 1.40m;
 - extinderea căii de circulație interioare de la o lățime de 9 metri la 13.5m
- introducerea unui brat suplimentar prin racordarea străzii FN2 (din afara zonei de studiu) la sensul giratoriu blvd. Aurel Vlaicu - acces Vivo Mall;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare.
- pentru a obține performanțe mai bune din punct de vedere al capacităților de circulație la intersecția blv. Aurel Vlaicu - blv Tomis - DN2A este necesar să realizeze un pasaj supratean.





Secțiune DD' - Profil propus strada FN2, FN3, FN4

Accesul carosabil și pietonal către loturile și construcțiile propuse se va realiza din cele două străzi existente și propuse pentru lărgire, situate pe laturile estică și vestică ale zonei de studiu.

Soluția de mobilare prevede un total de 978 de apartamente pentru care, conform HCL 113/2017, necesită un total de 1174 locuri de parcare. Pe lângă locuințe, zona sud-vestică a amplasamentului prevede un spațiu pentru educație, pentru care au fost alocate 28 locuri de parcare. Satisfacerea nevoii de parcare se va realiza după cum urmează: 1102 locuri în subteran, în două subsoluri a câte două niveluri fiecare și alte 105 locuri amenajate la sol, în interiorul lotului, totalizând 1207 locuri de parcare.

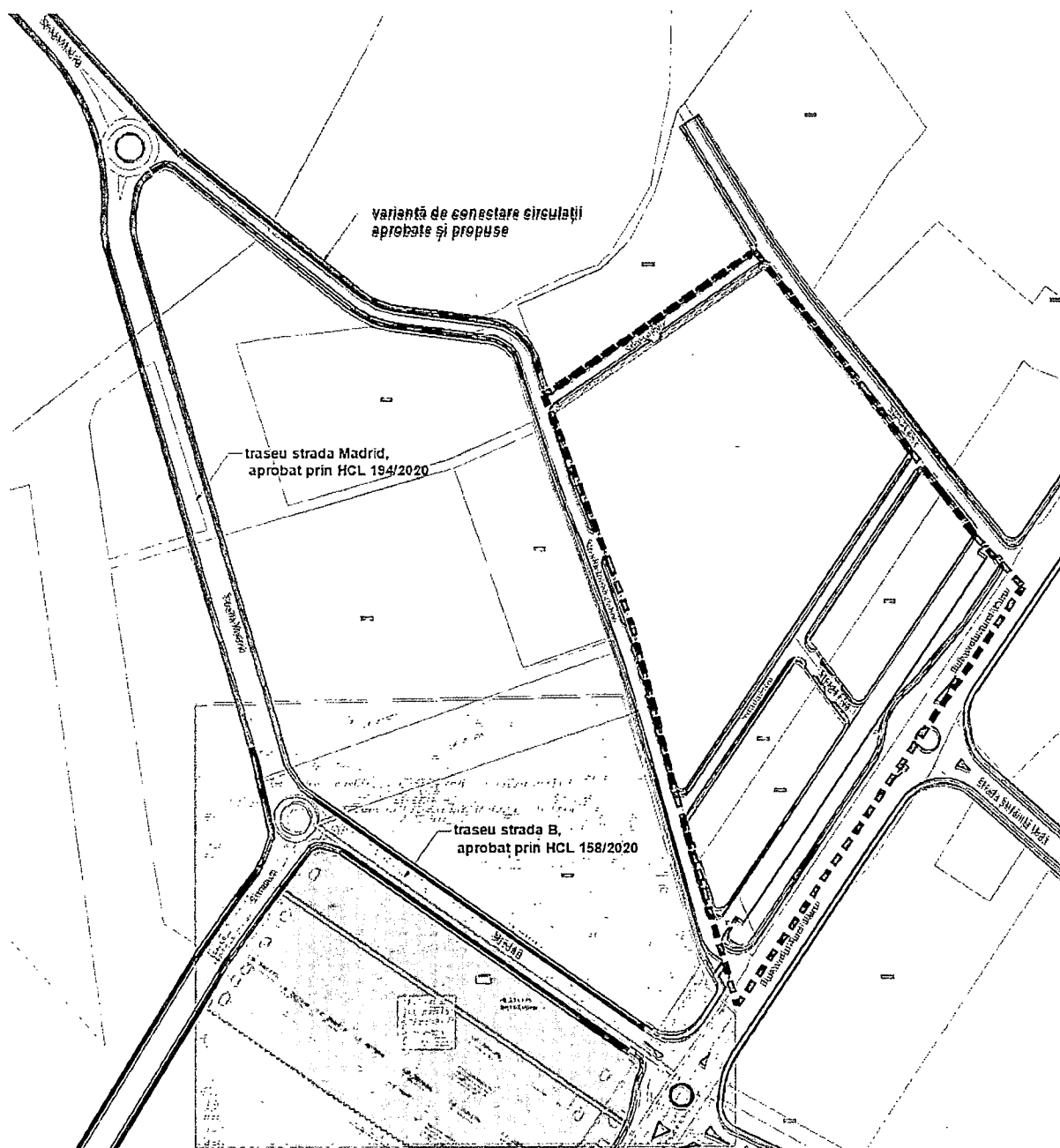
În cadrul zonei de studiu, propunerile de mobilare vizează necesitatea a aproximativ 350 de locuri de parcare pentru fiecare dintre cele două dezvoltări, locuri care reprezintă necesarul atât pentru locuințele propuse, cât și pentru vizitatorii acestora și alți utilizatori ai funcțiunilor complementare propuse. În zona T1a este prevăzută posibilitatea realizării unei parări publice cu maxim 102 locuri. Prin urmare, propunerile de reglementare PUZ pentru zona de studiu indică necesitatea a aproximativ 2014 de locuri de parcare și implicit 2014 de autoturisme în zonă. Locurile de parcare vor fi înconjurate de plantații de arbuști cu rolul de a masca autovehiculele. Aliniamente verzi similare se vor propune și către circulațiile pietonale din domeniul public pentru a delimita regimul de proprietate și pentru îmbunătățirea imaginii ambientale. Se vor utiliza arbuști din specii precum *buxus sempervirens*, *Prunus laurocerasus*, *Hibiscus Syriacus* și *Hibiscus x "Resi"*, *Euonimus fortunei* sau *aurea*, *Carpinus betuluis* pentru densitatea coronamentului și a posibilităților de toaletare variate pentru realizarea împrejurimilor și delimitărilor spațiale.



Exemple de împrejuriri cu arbuști decorativi

Pentru o circulație cât mai fluentă în cadrul loturilor din ZM1b s-a considerat realizarea unei trame stradale în circuit cu sens unic, cu sens de deplasare dinspre str. Anton Cehov către str. FN1 prin artera propusă la limita cu UTR ZM1a și cu sens de deplasare dinspre str FN1 către str. Anton Cehov în zona parcurii publice din T1a.

În vederea corelării cu circulațiile existente și aprobate în zonă, strada Anton Cehov, propusă ca arteră de categoria a III-a, cu un carosabil cu două benzi și dublu sens (7 metri parte carosabilă) se propune pentru conectare în sensul giratoriu al viitoarei străzi Madrid, la intersecția cu strada A - propusă prin documentația *"PUZ pentru zona delimitată de bd Aurel Vlaicu, strada proiectată A și limite cadastrale"* aprobată prin HCL 158/2020. Traseul străzii Madrid a fost stabilit în cadrul unui Studiu de Prefezabilitate pentru amenajare *"strada Madrid și în continuare Bulevard cu denumire ulterioară pe sectorul de la str. Milano la b-dul Aurel Vlaicu"*, aprobat cu HCLM 194/2020. Având în vedere faptul că strada B, strada A și strada Madrid au fost aprobate ca artere de categoria a doua cu un gabarit total de 20 metri (4 benzi carosabile), strada Anton Cehov a fost propusă ca stradă de categoria a treia



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

Soluția de reglementare a terenului ține cont de tipologia parcelor aflate în proprietate privată în cadrul zonei de studiu, restricțiile de construire și necesitățile de organizare și modernizare a infrastructurii de circulație carosabilă. De-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, conducta Petrotrans impune o restricție de

construire de aproximativ 15 m adâncime, motiv pentru care terenul poate fi cu greu edificat. Zona în care se poate construi are o lățime de aprox. 10 metri. Din aceste considerente, terenul aflat în domeniul public de-a lungul bulevardului are o vocație de spațiu public ce poate fi amenajat ca parc liniar cu mici dotări comerciale sau parcare la sol pentru eventualele puncte de interes din zonă.

Restul zonei de studiu este caracterizat de loturi cu formă neregulată (în cazul terenurilor care au generat PUZ) și loturi cu formă de paralelogram alungit. Din cauza formei alungite, cele 4 loturi din a doua categorie impun un mod de ocupare al terenului diferit, fiind restricționat de accesul la stradă și orientarea cardinală. Prin urmare, cele două categorii de loturi au fost grupate în două zone similare ca funcțiuni, dar diferite prin modul de ocupare al terenului.

Astfel, pornind de la indicatorii și zonificarea existentă în PUG, s-au constituit 3 UTR-uri, după cum urmează:

ZM 1a -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în ansambluri cu minim 3 clădiri

POT max=60%

CUT max = 4 mp adc /mp teren

RH max = P+12

Hmax= 45 m

ZM 1b -Zonă mixtă de locuințe colective înalte, birouri și comerț, până la P+12E, situate în regim individual

POT max=65%

CUT max = 4 mp adc /mp teren

RH max = P+12

Hmax= 45 m

Numărul de niveluri subterane nu se normează, urmând a fi stabilit în funcție de necesarul conform soluției de arhitectură, a condițiilor geotehnice și a restricțiilor impuse de rețele edilitare existente în subsol.

T1a -Zonă de amenajări publice aferentă bulevardului Aurel Vlaicu

POT max = conform studii de specialitate

CUT max = conform studii de specialitate

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (REGLEMENTĂRI URBANISTICE) - ZONĂ INTERVENȚIE PUZ

UTR	utilizare	Suprafață (mp)	suprafață (%)	POT max	CUT max	RH max
ZM1a	zonă construcții (maxim)	19362	60,0%	60%	4	P+12 (maxim 13 niveluri supraterrane)
	spațiu verde la sol (minim)*	6454	20,0%			
	circulații și parcuri la sol în cadrul UTR ZM1a	6454	20,0%			
Total ZM1a		32270	100,0%			
circulații exterioare ZM1a		2230				
TOTAL teren care generat PUZ		34500				

* Procentul menționat în cadrul bilanțului teritorial reprezintă procentul minim de spațiu verde de realizat la sol, pe teren natural.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (REGLEMENTĂRI URBANISTICE) - ZONĂ DE STUDIU

UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max	CUT max	Spațiu verde minim la sol (%)*	RH max
ZM1a	32270	53,1%	60%	4	20%	P+12 (13 niveluri supraterrane)
ZM1b	11348	18,7%	65%	4	20%	P+12 (13 niveluri supraterrane)
T1a	5809	9,6%	20%	0,2	30%	-

circulații și spațiu verde	11391	18,7%	-	-	-	-
TOTAL	60818	100,0%	-	-		-
* Procentul menționat în cadrul bilanțului teritorial reprezintă procentul minim de spațiu verde de realizat la sol, pe teren natural.						

Soluția de ilustrare de mobilare a terenului din zona de intervenție PUZ prevede amplasarea a 6 clădiri de locuințe colective, câte 3 de-a lungul celor două limite estică și vestică. Cele 6 construcții vor fi compuse dintr-o zonă P+6 și un accent vertical P+12, alipite și rezultând o terasă peste corpul P+6 care va fi amenajată ca spațiu public comun. Clădirea cea mai sudică este propusă cu o extensie P+1 către sud-vest pentru un spațiu rezervat unei funcțiuni educaționale (ceșă, grădiniță, afterschool ș.a.). Organizarea parcărilor aferente ansamblului se va realiza pe două etaje subterane, iar la sol se vor realiza trei pachete de parcuri auto destinate vizitatorilor: două în zona străzii Anton Cehov și unul liniar de-a lungul laturii nordice a terenului. Zona centrală a terenului va fi exclusiv pietonală și se va amenaja ca spațiu verde cu loc de joacă pentru copii și terenuri de sport.

În zona de studiu, ilustrarea prevede realizarea unor locuințe terasate cu regim de la P+2 la P+10 la strada Anton Cehov, iar în parter vor beneficia de un spațiu de servicii, comerț și parcuri auto - Zona 1 Zm1b. Către strada FN1 este propus un complex cu două clădiri rezidențiale cu regim cuprins între P+4 și P+12 cu parter destinat unor funcțiuni mixte complementare. Ambele ansambluri sunt orientate în lungul loturilor, maximizând utilizarea terenului.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (ILUSTRARE DE MOBILARE) - ZONĂ INTERVENȚIE PUZ							
UTR	utilizare	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT ilustrare (%)	POT max	CUT ilustrare	CUT max
	zonă construcții	9900	30,7%				
	spațiu verde la sol*	9620	29,8%				

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN BULEVARDUL AUREL VLAICU NR 290A, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ZM1a	circulații, parcări la sol și. spații verzi pe placă subsol	12750	39,5%	30,7%	60%	3,18	4
Total ZM1a		32270	100,0%				
circulații exterioare ZM1a		2230					
TOTAL teren care generat PUZ		34500					
<i>* Prin prezenta soluție de ilustrare există posibilitatea amenajării unei suprafețe maxime de 14500 mp ca terase verzi (42%) - deasupra subsolului destinat parcarilor auto și deasupra etajului 6 al locuințelor P+6</i>							

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ (ILUSTRARE DE MOBILARE) - ZONĂ DE STUDIU							
UTR	Suprafață construită (mp)	POT ilustrare (%)	POT max	CUT ilustrare	CUT max	Spațiu verde la sol ilustrare (%)*	Spațiu verde la sol minim (%)*
ZM1a	9900	30,7%	60%	3,18	4	27,9%	20%
ZM1b	7149	63,0%	65%	4,0	4	20,0%	20%
T1a	0	0,0%	20%	0,0	0,2	84,4%	30%
circulații și spațiu verde	43769	-%	-	-	0,3	-	-
TOTAL	60818	28,0%	-	-			-
<i>* Procentul menționat în cadrul bilanțului teritorial reprezintă procentul minim de spațiu verde de realizat la sol, pe teren natural.</i>							

3.3. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

În vederea asigurării echipării edilitare a noului ansamblu sunt necesare o serie de intervenții asupra rețelelor existente, conform studiului de echipare edilitară.

De-a lungul străzii Anton Cehov, de-a lungul limitei de studiu PUZ a fost propusă o conductă pentru colectarea apelor pluviale care să preia rolul canalului deschis existent propus pentru sistematizarea și aducerea acestuia la nivelul terenului din jur. Canalul reabilitat se va racorda în sud la colectorul existent care subtraversează bulevardul Aurel Vlaicu în dreptul intersecției cu strada Anton Cehov, iar în nord va fi continuat cu colectorul DN 800 mm existent în teren. Edificabilul maxim admis pentru zona nou propusă ZM1a va respecta zona de protecție a colectorului pluvial propus și se va modifica în consecință cu amplasamentul final al acestuia.

De-a lungul străzii Anton Cehov, de-a lungul limitei de studiu PUZ a fost propusă reabilitarea, modernizarea și casetarea canalului existent în vederea asigurării capacității necesare pentru preluarea debitelor generate în cazul precipitațiilor. Acesta se va racorda în sud la colectorul existent care subtraversează bulevardul Aurel Vlaicu în dreptul intersecției cu strada Anton Cehov, iar în nord va fi continuat cu colectorul DN 800 mm existent în teren. **Edificabilul maxim admis pentru zona ZM1a va respecta zona de protecție a canalului propus și se va modifica în consecință cu amplasamentul final al acestuia.**

Se propune desființarea conductei de refulare ape uzate care deservește terenul care a generat PUZ, iar noul ansamblu va fi bransat prin intermediul rețelelor propuse de-a lungul noilor artere de circulație perimetrare ansamblului. Având în vedere diferența de nivel a amplasamentului față de zona bulevardului Aurel Vlaicu, se propune o stație de pompare ape uzate în zona colțului nord-vestic al terenului, la cota cea mai joasă a zonei edificabile.

Conform avizului RAJA nr 1857/92093 din 27.11.2020 amplasamentul studiat prin PUZ se află în perimetrul hidrogeologic al sursei de apă Cișmea 1A care asigură alimentarea cu apă a unei zone importante din Municipiul Constanța. Conform HG 930/2005, în această zonă se pot construi

locuințe, obiective economice și socio-culturale numai dacă se asigură evacuarea din zona respectivă, în condiții de siguranță maximă, a apelor uzate menajere și pluviale.

La nivelul zonei există infrastructură de telecomunicații la care viitoarele dezvoltări se pot racorda. De asemenea, de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu există rețea de electricitate LES 10 kv la care viitoarele ansambluri pot fi racordate. Calculele prospective de consum au identificat necesitatea dotării cu două posturi de transformare electrică 10kv/0,4 kv.

Studiul de echipare edilitară furnizează breviarele de consum pentru fiecare utilitate în parte, în baza prognozei de dezvoltare a zonei.

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

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

Prin studiul de fundamentare privind echiparea edilitară, s-a calculat necesarul pentru consumurile de utilități aferente investiției, iar implementarea acestora va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt propuse spații nemineralizate generoase, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este recomandată și încurajată amenajarea de spații verzi de aliniament, în lungul arterelor de circulație, iar în interiorul lotului este impusă respectarea unui spațiu verde minim, în funcție de subzonă și funcțiune.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al unor suprafețe de teren degradate, neîngrijite, care sunt sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, nici singur, nici alături de alte planuri, programe și proiecte. Acestea nu produc

efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat și nici nu aduc atingere obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate, întrucât:

1. PUZ propus se află într-o zonă urbanizată, cu o imagine degradată (recuperează un teren în degradare);
2. PUZ propus nu are un impact semnificativ asupra biodiversității în zonă, fiind într-un areal urbanizat și propunând dezvoltări controlate, fără impact asupra mediului (locuire, comerț, servicii, ș.a., fără activități de producție);
3. PUZ îmbunătățește imaginea zonei, crește productivitatea acesteia, crește valoarea ambiantului natural prin amenajarea și agrementarea acestuia și previne fenomene cu impact negativ atât asupra ambiantului natural, cât și urban (precum coagularea de zone insalubre, abandonate);

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

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

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

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

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

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice Mystic Agency SRL, conform Actului notarial 2106/22.11.2021 eliberat de SPN Dumitra. Terenurile din zona de studiu sunt, de asemenea, proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

În zona de studiu a PUZ nu există obiective de utilitate publică. În proximitatea zonei de studiu se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Cișmea - RAJA, loc. Constanța, Jud. Constanța, Sursa Cișmea (la intersecția DN2A cu bulevardul Aurel Vlaicu în partea de N-E).

În vederea realizării străzilor Anton Cehov, Fn1 și FN2 la gabaritele propuse în zona de intervenție PUZ este necesară trecerea a 2185 mp de teren în domeniul public. La nivelul zonei de studiu PUZ, totalul de teren aflat în proprietatea persoanelor fizice sau juridice necesar a fi cedat pentru modernizare străzilor este de 5850 mp.

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative și totodată funcțiuni conexe, menite să răspundă cererii în ceea ce privește nevoia de spații rezidențiale noi. Propunerea urmărește să formeze un ansamblu unitar, cu locuințe, spații de birouri și servicii și funcțiuni complementare, într-o zonă ce prezintă un grad redus de edificare, însă cu potențial ridicat, dat de legăturile carosabile favorabile prin bulevardul Aurel Vlaicu.

În urma maturizării pieței rezidențiale și de creșterea indicilor de calitate și confort specifici ansamblurilor rezidențiale, investiția răspunde la nevoia de înlocuire a fondului locativ la nivelul Municipiului Constanța.

3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea ansamblului de locuințe colective în zona Aurel Vlaicu este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască locuințe sau activități economice;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- construirea imobilelor care au generat PUZ creează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților noi propuse;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic;
- Realizarea unei unități de învățământ preșcolar - creșă și grădiniță;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri).

3.4.1. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat M.M. Reciclyng SRL, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului care a generat respectivul plan. La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu