



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 52 / 21.02.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru teritoriul delimitat de  
str. Cumpenei, str. Spiru Haret și calea ferată,  
inițiator Polaris M Holding SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 34020 / 21.02.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 224137/15.11.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 34634 / 21.02.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 56708/04.01.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret și calea ferată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Spiru Haret nr. 2A, în suprafață totală de 124.179,30 mp (potrivit actelor de

proprietate) și 124.099 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), este proprietate Polaris M Holding SRL și a fost dezmembrat în 4 loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 878/18.05.2009 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații, după cum urmează:

- lot 1, în suprafață de 3.216 mp, identificat cu nr. cadastral 219846, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA;
- lot 2, în suprafață de 51.074 mp, identificat cu nr. cadastral 219847, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA, grevat de sechestrul asigurator dispus în dosarul nr. 515/P/2015;
- lot 3, în suprafață de 54.590 mp, identificat cu nr. cadastral 219848, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA, grevat de sechestrul asigurator dispus în dosarul nr. 964/P/2014 și dosarul nr. 515/P/2015;
- lot 4, în suprafață de 15.219 mp, identificat cu nr. cadastral 219849, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Polaris M Holding SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 37020/21.02.2022

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret și calea ferată, inițiator Polaris M Holding SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 80/07.01.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 08.03.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 56708/04.04.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 15786/26.01.2021, avizul nr. 224137/15.11.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret și calea ferată, inițiator Polaris M Holding SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

## RAPORT

Nr. 37654/26.02.2022

Urmare solicitării nr. 131786/28.08.2020 adresată de Polaris M Holding SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenel, str. Spiru Haret și calea ferată, în baza documentației completată cu adresa nr. 176169/18.11.2020 și nr. 224137/11.11.2021, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în str. Spiru Haret nr. 2A, în suprafață totală de 124.179,30 mp (potrivit actelor de proprietate) și 124.099 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), este proprietate Polaris M Holding SRL și a fost dezmembrat în 4 loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 878/18.05.2009 la Biroul notarial Borună Chirața și asociații, după cum urmează:

- lot 1, în suprafață de 3.216 mp, identificat cu nr. cadastral 219846, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA;
- lot 2, în suprafață de 51.074 mp, identificat cu nr. cadastral 219847, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA, grevat de sechestrul asigurător dispus în dosarul nr. 515/P/2015;
- lot 3, în suprafață de 54.590 mp, identificat cu nr. cadastral 219848, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA, grevat de sechestrul asigurător dispus în dosarul nr. 964/P/2014 și dosarul nr. 515/P/2015;
- lot 4, în suprafață de 15.219 mp, identificat cu nr. cadastral 219849, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRCM - zona mixta continand institutul, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte - **subzona ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu**

Utilizari admise: institutul, 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 liberale; parcaje la sol si multietajate.

Utilizari admise cu conditionari: 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 40m 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

locasuri 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.

Utilizari interzise: 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 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.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: 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 4m; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

Procent maxim de ocupare a terenului: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice;

$POT_{maxim} = 85\%$  cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC.

Coefficient maxim de utilizare a terenului: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

$CUT_{maxim} = 3,0$ ; 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.

## **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 80/07.01.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 08.03.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 56708/04.04.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

## **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 81295/19.04.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 19.04.2019 - 23.04.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 195597/21.12.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.12.2020 - 15.01.2021).

A fost emis o notificare către proprietarul din zona studiată identificat conform adresei SPIT nr. R-T93798/15.12.2020.

Persoanele interesate au fost invitate să consulte documentația de urbanism postată pe site-ul oficial al instituției și să formuleze observații, propuneri, sesizări.

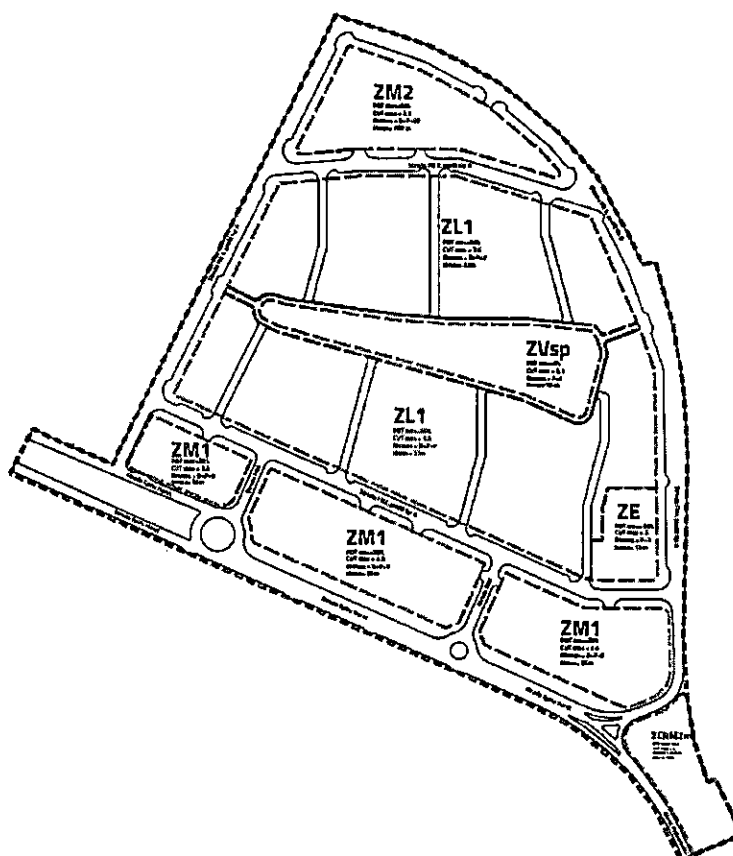
Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul derulării procesului de Informare și consultare publică nu s-au depus sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 15786/16.01.2021.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 133198/01.09.2020, conform răspunsului formulat în data de 24.09.2020.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Zone funcționale propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
<b>Zona locuințelor colective</b>				
ZL1 - zonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E	50%	3,6	D+P+7	32 m
<b>Zona locuințelor colective</b>				
ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri	50%	3,6	D+P+8	35 m

<b>ZM2 - subzonă mixtă de locuințe servicii și echipamente publice</b>	60%	3,6	D+P+7	32 m
<b>ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.</b>	85%	3,0	D+P+4	20 m
<b>Zona educație</b>				
<b>ZE - zonă educație</b>	50%	2,0	P+3	15 m
<b>Zonă Spații verzi</b>				
<b>ZVsp - zonă verde și spații publice</b>	10%	0,1	-	10 m

### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și PUG
- situație existentă
- sinteza studiilor de fundamentare
- reglementări urbanistice
- propunere mobilare urbană
- circulații
- reglementări edilitare
- regim juridic
- plan sinteza concuziilor studiilor de fundamentare
- volumetrie

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 80/07.01.2019 (valabil până la 08.03.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 56708/04.04.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu de altimetrie - parte desenata
- Raport de diagnostic arheologic
- Studiu istoric
- Studiu de peisaj - analiză și propuneri de intervenție
- Studiu de echipare edilitară
- Raportul Informării și consultării publicului nr. 199445/29.12.2020.

Avize :

- RAJA nr. 545/27675/03.04.2020
- ENEL nr. 264497551/08.05.2019
- RADET nr. B 7216/13.05.2019
- Engie nr. 313.924.975/15.05.2019
- Telekom nr. 738/14.05.2019
- acord Unicredit Tiriac Bank SA nr. 102658/21.07.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6318/01.04.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 3802 R/28.02.2020
- aviz Stat Major General nr. DT /1745/25.03.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultura nr. 337/U/11.03.2020
- aviz Sucursala regionala CF Constanta nr. 7/2/3050/20.09.2019
- aviz CN CFR nr. 6/5/670/08.04.2020

- aviz Autoritatea aeronautica civila romana nr. 7363/485/22.03.2020
- aviz Consiliul judetean Constanta nr. 21/10.08.2020
- proces verbal de receptie OCPI nr. 1350/02.06.2020
- aviz de mediu nr. 05/17.06.2020

**CONCLUZII**

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret și calea ferată, inițiator Polaris M Holding.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat







ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 131786/28.08.2020 adresată de Polaris M Holding SRL cu sediul în județul Constanța, str. Spiru Haret nr. 2A, pavilion administrativ, cam. 1, în baza documentației completată cu adresa nr. 176169/18.11.2020 și nr. 224137/11.11.2021;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 224137 din 15.11.2021**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul delimitat de str. Cumpenel, str. Spiru Haret și calea ferată;

Inițiator: Polaris M Holding SRL

Proiectant: SC Agoarpolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren str. Spiru Haret nr. 2A, în suprafață totală de 124.179,30 mp (potrivit actelor de proprietate) și 124.099 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), dezmembrat în 4 loturi, după cum urmează:

- lot 1, în suprafață de 3.216 mp, identificat cu nr. cadastral 219846, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- lot 2, în suprafață de 51.074 mp, identificat cu nr. cadastral 219847, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- lot 3, în suprafață de 54.590 mp, identificat cu nr. cadastral 219848, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- lot 4, în suprafață de 15.219 mp, identificat cu nr. cadastral 219849, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

### PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRCM - zona mixta continand instituti, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte - **subzona ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu**

Utilizari admise: instituti, 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, cofetari, 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 liberale; parcaje la sol si multietajate.

Utilizari admise cu conditionari: 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 40m 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 relatile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.

Utilizari interzise: 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 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.

Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari pentru principalele artere si pentru zonele de extindere: in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30 m; pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12m, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente; pentru locuinte se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementari pentru ZRL.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari : echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente; cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii; daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului 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 4m; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20m fata de aliniamentul la strada.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: 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 20m 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 jumătate din inaltime dar nu mai puțin 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 biserică 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 jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 5m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 5m; 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 puțin de 10m, sa fie situat la minim 1.8m 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.

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

Circulatii si accese: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD; in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile; in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD; in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3,50m inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30m; 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.

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: 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 4m; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale; se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea

diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

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

**Spatii libere si spatii plantate:** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: 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 m inaltime.

**Imprejmuiri:** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20 m, 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 m si minim 1,80 m inaltime, din care 0,50 m soclu opac, dublate de gard viu.

**Procent maxim de ocupare a terenului:** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice;

**POT maxim = 85%** cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC.

**Coefficient maxim de utilizare a terenului:** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

**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.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Zone funcționale propuse				
	POT	CUT	RH max	H max
<b>Zona locuințelor colective</b>				
ZL1 - zonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E	50%	3,6	D+P+7	32 m
<b>Zona locuințelor colective</b>				
ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri	50%	3,6	D+P+8	35 m
ZM2 - subzonă mixtă de locuințe servicii și echipamente publice	60%	3,6	D+P+7	32 m
ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.	85%	3,0	D+P+4	20 m

<b>Zona educație</b>				
<b>ZE - zonă educație</b>	<b>50%</b>	<b>2,0</b>	<b>P+3</b>	<b>15 m</b>
<b>Zonă Spații verzi</b>				
<b>ZVsp - zonă verde și spații publice</b>	<b>10%</b>	<b>0,1</b>		<b>10 m</b>

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

#### ZL1:

- locuințe colective;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multietajate, subterane sau supraterane.

#### ZM1:

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul atât pentru proximitate, cât și de mari dimensiuni;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

#### ZM2:

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul pentru proximitate;
- funcțiunile de învățământ precum: creșă, grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii, centru educațional, centru de formare profesională;
- funcțiuni de sănătate precum: clinică de specialitate, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), cabinete medicale, laboratoare medicale ș.a..
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

#### ZCRM2m:

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- cabinete și clinici medicale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc;

- loisir și sport în spații acoperite;
- spații pentru evenimente;
- unități de educație;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- stații întreținere auto și showroom-uri auto;
- parcaje la sol și multi-etajate.

#### **ZE:**

- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, centru de formare profesională etc.);
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

#### **ZVsp:**

- terenuri de sport deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park,
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate închise pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

### **ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **ZL1:**

- Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre stradă, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Parterul blocurilor de pe loturile 14 și 15 (marcate pe planul de reglementări urbanistice) poate fi amenajat pentru funcțiuni din sfera alimentației publice, orientate către curea interioară a acestora, pentru a forma o direcție de deplasare pietonală publică atractivă între strada Spiru Haret și zona de parc.
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

#### **ZM1:**

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor (în cazul ZM2) pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

#### **ZM2:**

- Spații de cazare pentru elevi și studenți cu condiția ca acestea să fie asociate unei unități de educație realizate în cadrul aceleiași zone funcțional și să fie funcțiune secundară a parcelei;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

#### **ZCRM2m:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parter nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 m 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 lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

#### **ZE:**

- sală de sport, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului;
- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

#### **ZVsp:**

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului (posturi trafo, stații de pompare, bazin de retenție etc.)

### **ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **ZL1:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 100 mp;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

#### **ZM1:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 2000 mp;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

#### **ZM2:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț tip hypermarket;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;



**ZCRM2m:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- 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;

**ZE:**

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de comerț sau alimentație publică;
- 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;
- Panourilor pentru reclame;

**ZVsp:**

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de comerț cu amănuntul cu suprafața mai mare de 100 mp;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ZL1:**

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- Suprafață de minimum 2000 mp;

- Deschidere la stradă de minimum 25m;

#### ZM1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- Suprafață de minimum 2000 mp pentru loturile destinate locuințelor colective și minim 1000 mp pentru loturile destinate altor funcțiuni;
- Deschidere la stradă de minimum 35m;

#### ZM2:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- Suprafață de minimum 2000 mp;
- Deschidere la stradă de minimum 35m;

#### ZCRM2m:

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

- ZRL 1a + ZRL 1b

- se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

*În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu următoarele condiționări:*

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mică de 18.5 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m.;

- ZRL 1a

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250.0 mp. și un front la strada de minim 12.0 m;

- ZRL 1b

- parcela are suprafața minimă de 350.0 mp. și un front la strada de minim 15.0 m;

#### ZE:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- Suprafață de minimum 2500 mp;

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

#### ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### ZL1, ZM1, ZM2, ZE:

- Față de străzile FN1 și FN4 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 5 metri;
- Față de străzile FN2 și FN3 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 3 metri, în cazul ZL1 și ZM2. În cazul ZM1 este permisă amplasare pe aliniament, cu condiția asigurării condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014 și adaptarea regimului de înălțime în consecință.
- Față de străzile FN5 și FN6 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 4 metri;
- În cazul Străzii Spiru Haret, construcțiile se vor amplasa în mod obligatoriu pe aliniament. Excepție

face lotul 17, care se va retrage față de aliniamentul străzii Spiru Haret cu minim 6,5 metri, pentru a prelua alinierea edificabilului propus prin *Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA*, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, iar spațiul între construcție și aliniament se va amenaja ca spațiu public pietonal.

**ZCRM2m:**

- Se permite amplasarea pe aliniament a construcțiilor pe Aleea Pelicanului și strada Spiru Haret. Față de aliniamentul propus de pe strada strada FN4 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

**ZVsp:**

- Amplasarea construcțiilor și amenajarea spațiului verde se vor detalia printr-un studiu de tip PUD.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ZM1, ZM2:**

- Este permisă amplasarea pe limitele laterale de proprietate, cu condiția de a se respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare..

**ZL1:**

În vederea amplasării față de limitele laterale de proprietate, se vor respecta în mod simultan următoarele condiții:

- Față de limitele laterale ale parcelei, orientate către străzile de incintă care deservește loturile două câte două, se va respecta o retragere minimă de 6 metri.
- Față de limita laterală comună a loturilor învecinate (opusă străzii de incintă), se va respecta o retragere minimă de 8 metri.
- În situația în care înălțimea fațadei depășește 10 metri, distanța minimă dintre două fațade opuse, situate în lungul unei limite laterale de proprietate, va fi egală cu cel puțin două treimi din înălțimea fațadei măsurată în dreptul în care se realizează retragerea.
- În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.
- Limita de proprietate dinspre zona ZVsp se consideră limită posterioară. Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă de 3 metri.
- În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

**ZCRM2m:**

- Construcțiile vor respecta restricțiile impuse de zona de siguranță CF spre limita posterioară - 20 m față de cale ferată;
- față de limitele laterale se va respecta se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil.

**ZE:**

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri față de limitele laterale;

**ZVsp:**

- Retragera minimă față de limitele laterale se va stabili printr-un studiu PUD, însă, construcțiile, indiferent de tipul de utilizare, vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri față de limita posterioară (față de limita UTR ZL1);

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ZL1, ZM1, ZM2, ZE, ZCRM2m, ZE:**

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurării condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014;
- respectarea unei distanțe minime de 4 metri pentru asigurarea posibilităților de intervenție în caz de incendiu;
- Asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;

### **ZVsp:**

- Se va stabili în urma unui studiu PUD.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### **ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Leșirile din parcurile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcționarilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În zona ZVsp va realiza o circulație ocazional carosabilă care să deservească zona locuințelor colective exclusiv pentru autospeciile de intervenție și pentru accesul autovehiculelor necesare pentru întreținerea spațiului public.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.

- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.
- Pe strada FN4, în dreptul unității de educație propusă, se vor prevedea două alveole cu lățimea minimă de 2,5 metri și lungimea de minim 35 metri, câte una pe fiecare parte a carosabilului, în vederea debarcării și imbarcării copiilor. Aceste alveole nu se vor amenaja ca parcare și se va interzice oprirea autovehiculelor.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

##### **ZL1:**

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **D+P+5 (maxim 25 metri)** în dreptul limitei posterioare, spre parc și un regim de înălțime maxim **D+P+7 (maxim 32 metri)** în dreptul aliniamentului către străzile FN2 și FN3.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Racordarea între regimul de înălțime D+P+7 și D+P+5 se recomandă să se realizeze cu retrageri succesive.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

##### **ZM1:**

- Parterul și primul etaj ale construcțiilor vor fi rezervate exclusiv altor funcțiuni admise decât locuirea colectivă. Înălțimea maximă pentru regimul **P+1 va fi de 8-9 metri**, în funcție de funcțiunea propusă.
- Peste nivelul P+1 se vor putea realiza locuințe colective până la un regim maxim **P+5 - P+8 (maxim 24 - 35 metri)**, în funcție de condițiile de însorire, poziție în parcelă și tratare arhitecturală.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un parter și prim etaj cu înălțimea de 8-9 metri, un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine față de care se realizează alipirea.

- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri;

#### **ZM2:**

- În cazul construcțiilor de educație, înălțimea maximă admisă va fi **D+P+3**, cu o înălțime maximă admisă de **18 metri**.
- În cazul altor funcțiuni, construcțiile se vor proiecta respectând un **regim de înălțime D+P+7** în zona maxim edificabilă definită conform planșei de reglementări urbanistice. Înălțimea maximă admisă în cazul regimului de înălțime D+P+7 este de **32 metri**. Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime.
- **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;**
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 35 metri;

#### **ZCRM2m:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **20 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+4**.

#### **ZE:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **15 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+3**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;

#### **ZVsp:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m**, măsurați de la nivelul de călcare al străzii, în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime nu se normează.
- Pentru elementele de tip artă urbană, statui, echipamente sportive, rampe ale spațiilor de joacă, skate-park etc., nu se normează înălțimea maximă, cu condiția respectării normelor de proiectare și exploatare în condiții de siguranță a acestora, conform legislației de la momentul obținerii autorizației de construire.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează și va fi stabilit în funcție de condițiile de fundare și de soluția de arhitectură.

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. *(P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)*. În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Pe clădirile de locuit, în zona intrărilor în casa scării, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice sau din rășini sintetice, gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a loggiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, loggiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală parcajilor la nivel de imagine percepută.

### ZE:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de educație și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Culoarele fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

#### **ZVsp:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Culorile fațadelor clădirilor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Se recomandă realizarea fațadelor vitrate, ample, specifice funcțiunilor destinate publicului;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

##### **ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor HCJ



**152/2013.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului 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, 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. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- În cazul construcțiilor care nu sunt amplasate pe aliniament, spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Pentru ZVsp se va întocmi un studiu PUD pentru detalierea amenajării zonei verzi.
- Spațiul dintre partea carosabilă a străzii FN4 și calea ferată se va amenaja cu vegetație densă, pe o lățime minimă de 2 metri, pentru a media relația dintre fondul construit și calea ferată, rezultând o plantație cu rol estetic, de protecție fonică și filtru împotriva poluării.

Se impune respectarea următoarelor suprafețe minime de spațiu verde la sol:

**ZL1, ZM1, ZE și ZM2, ZCRM2m - minim 30% din suprafața parcelei;**

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- În cazul tuturor funcțiilor sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiți transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.
- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiți laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri;
- În cazul în care se vor realiza împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă;
- Pentru funcțiile unde este admis accesul public sau semi-public (administrație, servicii, comerț, alimentație publică etc., accesul din stradă va fi liber și este permisă doar împrejmuirea pe limitele laterale și posterioare; împrejmuirile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu. Către stradă, este permisă, eventual, o împrejmuire parțială cu elemente vegetale (arbuști, arbori cu înălțime scăzută etc.);

- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- În ZL1, în cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcarilor aferente locuirii, aceasta se va 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.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	50%	50%	60%	85%	50%	10%

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

#### ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$(CUT = mp\ ADC / mp\ teren)$

	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	3,6	3,6	3,6	3,0	2,0	0,1

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

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism, ori prin legislația specifică:
  - acordul Unicredit Bank;
  - actul administrativ al autorității pentru protecția mediului;
  - planul de acțiune - componentă a părții scrise a PUZ, conform art. 18 alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- ❖ în vederea fundamentării prevederilor PUZ propuse, se va prezenta **planșa cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate;**
- ❖ în **planșa reglementări urbanistice** vor fi reprezentate:
  - sistemul integrat de spații verzi coroborat cu spațiile publice care converg către zona de reglementare ZVsp, conform studiului de fundamentare peisaj, analiză și propuneri de intervenție elaborat;
  - zona de spațiu verde de protecție față de calea ferată, în vederea îndeplinirii condițiilor impuse de prevederile Legii nr. 123/2020 referitoare la protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv;
  - edificabilul maxim permis în zona ZM2 cu respectarea prevederilor Legii nr. 123/2020 referitoare la protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv, respectiv cu posibilitatea amplasării unei construcții paralele cu calea ferată cu regim de înălțime mediu (P+1-2E) cu accente de înălțime până la P+30E, similar cu edificabilul permis prin PUZ pentru terenul vecin de la est, aprobat prin HCL nr. 27/2019;
  - zona de protecție în puncte de coordonate cadastrale aferentă sitului arheologic - valurile transdobrogene;
  - corelarea prevederilor din legendă cu reprezentarea grafică;

- ❖ în **Regulamentul local de urbanism**, la **capitolul Utilizări admise**, din reglementările aferente zonei ZM2 va fi exclusă funcțiunea de locuire;
- ❖ 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 informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.09.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu următoarele condiții:

- ❖ în planșa regim juridic vor fi reprezentate cotate suprafețele de teren care sunt rezervate pentru realizarea circulațiilor publice propuse, ori pentru lărgirea străzilor existente;
- ❖ pentru zona de reglementare propusă ZM2 vor fi diversificate utilizările admise ale terenurilor astfel încât reglementarea să poată permite realizarea de investiții în echipamente publice pentru educație și sănătate care sunt deficitare la nivelul zonei de studiu și a arealului învecinat, totodată, reducându-se regimul maxim de înălțime maxim admis la valori coparabile cu cele propuse pentru cele propuse pentru celelalte zone de reglementare din teritoriul reglementat;
- ❖ se va completa planul de acțiune cu prevederi referitoare la tipurile de investiții și costurile aferente pentru:
  - o dezvoltarea infrastructurii de echipamente publice,
  - o măsurile ce vor fi luate în cazul în care descărcarea arheologică și condițiile impuse de avizatori vor impune punerea în valoare a patrimoniului arheologic prelevat,
  - o dezvoltarea rețelelor de utilități urbane cu prezentarea breviarelor de calcul pentru fiecare tip de rețea în parte.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 80/07.01.2019 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 08.03.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC ZONAL

### VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Spiru Haret nr 2A lot 1,2,3,4, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Inițiatorul investiției: **SC POLARIS M. HOLDING SRL**

Nr contract: **202/08.03.2019**

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

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAS POTIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

<b>0. CONTEXT</b>	<b>3</b>
0.0. Date beneficiar:	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	4
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	6
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	6
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>8</b>
1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:	8
1.2.2. Amplasamentul:	8
1.2.3. Beneficiarul investiției:	8
1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:	8
1.2.5. Suprafața estimată a terenului:	9
1.2.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:	9
<b>2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>10</b>
2.1. Încadrare în localitate	10
2.2. Evoluția zonei	10
2.3. Elemente ale cadrului natural	11
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor	14
2.6. Echipare edilitară	14
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteză	17
<b>3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>18</b>
3.1. Descrierea intervențiilor propuse	18
3.2. Concluziile studiilor de fundamentare	20
3.3. Prevederi ale PUG	36
3.4. Valorificarea cadrului natural	44
3.5. Modernizarea circulației	45
3.6. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	47
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare	49
3.8. Protecția mediului	55
3.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică	56
3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;	58
3.11. Planul de acțiune pentru realizarea investițiilor propuse prin PUG	59
<b>4. CONCLUZII</b>	<b>65</b>

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## **O. CONTEXT**

### **0.0. Date beneficiar:**

**Nume:** SC Polaris M. Holding SRL

**Sediul:** județul Constanța, municipiul Constanța, Pavilion ADM, str. Spiru Haret nr 2A,

**Identificare prin:** CUI: 12079629

### **0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal**

**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 imobilul în unitatea teritorială de referință ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și profesionale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe - subzona ZCRM 2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

#### **Utilizări admise:**

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

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

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parter nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 m 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 lăcașuri de cult;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

**Destinații interzise:**

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

Zona, cu o suprafață de 12,4 ha, este o zonă de producție și depozitare, fiind construite mai multe hale. Prin urmare, necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal este dată de suprafața mare de intervenție, de necesitatea rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonală, a echipării edilitare pentru un ansamblu rezidențial, dar și a necesităților de echipamente și dotări de interes public la nivelul dezvoltării.

**0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal**

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM- 010 -200, 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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 conținutul prezentului Planul Urbanistic Zonal se tratează următoarele obiective:**

- **Reglementarea terenurilor situate în zona platformei industriale/de depozitare situate între calea ferată, strada Spiru Haret și strada Cumpenei, în corelare cu normele recomandate sau impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Constanța (zona funcțională ZCRM2- subzonă mixtă cu clădiri având regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu), pentru o utilizare eficientă a resursei de teren existentă;**
- **Lotizarea terenului în vederea asigurării posibilităților de edificare a unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, asigurarea circulațiilor carosabile și spațiile publice aferente ale acestora.**
- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate, coerente din punct de vedere funcțional, utile atât contextului dat de vecinătăți, cât și dezvoltării nou-propuse;
- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire: servicii de interes local/ general, comerț, alimentație publică, servicii, educație, spații verzi;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- **Medierea relației dintre fronturile construite existente cu destinații diverse (locuire individuală colectivă/ servicii) cu regimuri de înălțime și gabarite diferite cu frontul construit nou propus;**
- **Stabilirea regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime, în baza condițiilor de iluminare, ale caracteristicilor condițiilor geotehnice ale amplasamentului, ale restricțiilor impuse prin alte studii și avize;**



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- **Organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu**, inclusiv în contextul eventualei modernizări a străzii Spiru Haret și a generării unui nou fond construit;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**
- **Medierea relației vizuale între calea ferată și terenurile din vecinătate** și respectarea zonei de protecție aferentă transportului feroviar.

### 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 va asigura corelarea cu prevederile urbanistice propuse de cele ale documentației urbanism aprobată prin HCL nr. 27/2019;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 80/07.01.2019), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor – studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zonă, 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 amenajare peisagistică și spații verzi;
  - studiu altimetrie;
  - aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
  - aviz Compania Națională Căi Ferate , inclusiv pentru stabilirea zonelor de protecție față de calea ferată;
  - Aviz Direcția Județeană pentru Cultură - în baza unui studiu istoric deoarece zona face parte din Necropola Orașului Antic Tomis, conform Listei Monumentelor Istorice dispărute.

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

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

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

- PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. HCL nr 429/31.10.2018;
- Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA, aprobat cu HCL 27/31.01.2019;
- Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobat prin HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța, în elaborare;

De asemenea, studiul urbanistic va prelua indicațiile și concluziile tuturor studiilor de specialitate necesar a fi elaborate pentru a obține avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr 80/2019 și prin Avizul de Oportunitate nr 56708/04.04.2019.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## **1. DATE GENERALE**

### **1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ**

Terenul care a generat PUZ face parte dintr-o fostă platformă de producție și depozitare, care, astăzi, este, în mare parte neutilizată. El este compus din 4 loturi, cu numerele cadastrale 219846, 219847, 219848 și 219849 și suprafața totală cumulată a acestora de 124099 mp. Terenul este proprietatea operatorului municipal de salubritate, Polaris M. Holding, care are în incintă birouri pentru desfășurarea activității, iar o parte dintre halele existente sunt utilizate pentru gararea autobazei și a echipamentelor aferente acestora.

### **1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### **1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:**

**Plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța**

#### **1.2.2. Amplasamentul:**

Strada Spiru Haret nr 2A, loturile 1,2,3,4, Municipiul Constanța, județul Constanța

Limite: str. Spiru Haret pe latura sudică, imobil proprietate privată și PUZ aprobat cu HCL 27/31.01.2019 în partea de vest, calea ferată la nord și est.

#### **1.2.3. Beneficiarul investiției:**

**Nume:** SC Polaris M. Holding SRL

**Sediul:** județul Constanța, municipiul Constanța, Pavilion ADM, str. Spiru Haret nr 2A,

**Identificare prin:** CUI: 12079629

#### **1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:**

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

**1.2.5. Suprafața estimată a terenului:**

Terenul este compus din 4 loturi, după cum urmează:

Lotul 1 cu suprafața de 51074 mp

Lotul 2 cu suprafața de 54591mp

Lotul 3 cu suprafața de 3126 mp

Lotul 4 cu suprafața de 15219 mp

În total, cele patru loturi au o suprafața cumulată de 124099 mp (aproximativ 12,4 ha).

Suprafața zonei de studiu este de 144610 mp, delimitată conform Avizului de Oportunitate nr 56708/04.04.2019. Aceasta cuprinde parcelele care au generat PUZ-ul și strada Spiru Haret aflată la sud, cuprinsă între strada Cumpenei la vest zona imediat adiacentă laturii estice a terenului care a generat PUZ-ul.

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

Conform Certificatului de Urbanism 80/07.01.2019 și a extraselor de carte funciară nr. 135624/26.10.2018, 135632/26.10.2018, 135637/26.10.2018 și 135643/26.10.2018, terenul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, categoria curți-construcții, fiind situat în zona de impozitare C. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice POLARIS M. HOLDING SRL, grevat de sarcini în favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## **2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **2.1. Încadrare în localitate**

**Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan**, în cadrul unei zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice 2010 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, respectiv Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada lederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescăria- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial, în zona fiscală C.

Adresa imobilelor care au generat PUZ este: strada Spiru Haret nr 2a, loturile 1,2,3,4. Acestea se învecinează, după cum urmează:

- la nord și est cu calea ferată;
- La sud cu strada Spiru Haret și parcelar de locuințe individuale;
- La vest cu imobile proprietate privată reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr 27/31.01.2019;

Zona de studiu este delimitată :

- la nord și est cu calea ferată;
- La sud cu strada Spiru Haret și parcelar de locuințe individuale;
- La vest de strada Cumpenei și cu imobile proprietate privată reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr 27/31.01.2019;

### **2.2. Evoluția zonei**

**Date privind evoluția zonei:** Imobilul care generează PUZ se află în zona vestică a Municipiului Constanța, într-un areal cu parcelar predominant omogen, specific locuințelor individuale, cuprins într-o concavitate formată de calea ferată industrială și cea de persoane.

Zonele de studiu și învecinate cuprind 2 tipuri de țesut reglementat prin 2 subzone funcționale, după cum urmează:

- zona ocupată cu construcții specifice zonei de producție și depozitare, predomină hale - ZRCM2- zona mixtă de activități - instituții, servicii, echipamente publice, unități productive mici nepoluante, locuințe- subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mic (maxim P+3) și regim de construire continuu sau discontinuu;

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- zonă aferentă transporturilor carosabile;

**Conform Certificatului de Urbanism nr 80/07.01.2019 - terenul se află sub interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementări referitoare la retragerea construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatori urbanistici, funcțiuni admise.**

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilele care au generat PUZ-ul (str. Spiru Haret nr 2A) sunt localizate în cadrul intravilanului municipiului Constanța, într-o zonă urbanizată și nu sunt în proximitatea unor cursuri de apă, vegetație valoroasă sau amenajări cu valoare peisagistică. Cel mai apropiat spațiu verde amenajat este Parcul Viitorului, la aproximativ 700 metri sud-est de zona de intervenție. Marea Neagră se află la aproximativ 3 km est de amplasament.

Relieful zonei de intervenție se prezintă relativ plat, fără diferențe semnificative de nivel și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. Conform ridicării topografice, există o diferență de nivel de aproximativ 4 metri între zona vestică și cea estică a amplasamentului.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază între 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40°C.

Precipitațiile anuale variază între 400 litri/mp și 500 litri/mp, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp. (sursa: <http://www.cjc.ro>)

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.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

## **2.4. Circulația**

Accesul către imobilele care au generat PUZ se realizează din strada Spiru Haret. Aceasta este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu trotuare a câte aproximativ 1,5 metri pe fiecare latură.

Navigarea către orice direcție din oraș se face prin strada Spiru Haret și strada Cumpenei sau Spiru Haret către bulevardul Aurel Vlaicu. Strada Cumpenei este o arteră carosabilă de categoria I, cu 6 benzi de circulație (3 pe fiecare sens), care formează cu strada Spiru Haret o intersecție „în cruce”. Intersecția dintre Strada Cumpenei și strada Spiru Haret este nesemaforizată, cu posibilitatea de navigare în orice direcție, cu prioritate pentru fluxurile de pe strada Cumpenei.

În zona terenului care a generat PUZ, adiacent terenului bisericii, există un spațiu liber aferent părții carosabile pe care se realizează parcare pentru autovehicule. De asemenea, de-a lungul străzii Spiru Haret, pe latura nordică a acesteia, există un spațiu neamenajat, care în prezent este utilizat ca spațiu de parcare pentru autovehicule.

În ceea ce privește deplasările pe arterele adiacente zonei de studiu, a fost realizat un studiu de circulație aferent fazei PUZ a proiectului pentru zona delimitată de strada Cumpenei, bulevardul Aurel Vlaicu, strada Spiru Haret și Aleea Pelicanului.

Pentru această zonă se manifestă o tendință de modificare a zonificării funcționale, cu realizarea unor dezvoltări cu caracter preponderent de comerț, servicii și locuire. În zona de studiu există următoarele intersecții:

- Strada Spiru Haret - str. Cumpenei - intersecție nesemaforizată în formă de cruce;
- Strada Cumpenei - Bulevardul Aurel Vlaicu - Sos. Industrială - intersecție semaforizată în formă de cruce;
- Bulevardul Aurel Vlaicu - Str. Pelicanului - str. Vf cu Dor - intersecție cu sens giratoriu;

Intersecțiile de mai sus oferă conexiuni spre următoarele zone în fiecare direcție:

- Strada Cumpenei (latura nordică) spre centrul orașului Constanta și drumul național 3 prin intermediul străzii I.C. Brătianu ;
- Bulevardul Aurel Vlaicu (latura vestică) spre DN3, DN3C, autostrada A2 prin intermediul străzilor I.C. Brătianu și Pasajului;
- Bulevardul Aurel Vlaicu (latura estică) spre port prin intermediul sos. Mangaliei;

Străzile Cumpenei și blvd. Aurel Vlaicu pe tronsonul analizat fac parte din cadrul categoriei tehnice I, cu trei benzi de circulație în fiecare sens. Șos. Industrială are două benzi pe sens și se încadrează în categoria tehnică II. Strada Pelicanului și strada Vf. cu Dor au o bandă de circulație pe sens și pot fi incluse în clasa tehnică a III-a.

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

În zona intersecției semaforizare dintre Strada Cumpenei - Strada Aurel Vlaicu - Sos. Industrială sunt prezente buzunare pentru relații de stânga și dreapta, care măresc capacitatea de circulație. În cadrul zonei de analiză, există o mini-girație între str. Aurel Vlaicu - strada Cumpenei și strada Vraful cu Dor. Diametrul insulei centrale pentru mini-sensul giratoriu este de aproximativ 9,0m cu o zonă de supra-lărgire a căii inelare la interior de 1,25m. Calea de circulație interioară are o lățime de 8 metri, pentru a permite înscrierea vehiculelor de marfă.

În prezent sunt mai multe treceri de pietoni în zona de studiu după cum urmează:

- patru treceri de pietoni la intersecția semaforizată dintre Strada Cumpenei - Strada Aurel Vlaicu - Sos. Industrială;
- o trecere de pietoni pe strada Aurel Vlaicu la mijlocul distanței dintre intersecțiile Str. Cumpenei - Bulevardul Aurel Vlaicu - Sos. Industrială și Bulevardul Aurel Vlaicu - Str. Pelicanului - str. Vf cu Dor ;
- două treceri de pietoni pe strada Cumpenei în aval și amonte de intersecția cu str. Spiru Haret;
- o trecere de pietoni pe str. Spiru Haret și o încă una pe str. Pelicanului;
- treceri de pietoni în amonte de mini-sensul giratoriu pe brațele Aurel Vlaicu (latura estică), Pelicanului și Vf. cu Dor.

În ceea ce privește capacitățile și nivelul de serviciu al intersecțiilor din zona de analiză se constată următoarele:

- valoarea medie a cozile de vehicule actuale la intersecția Spiru Haret - Cumpenei în funcție de orele de vârf și sens de circulație se situează între 8 m - 37 m. Nivelul de serviciu pentru brațele intersecției se situează între A și E. Capacitățile de circulație sunt mai scăzute pe strada Spiru Haret (latura estică), datorită faptului că pentru relația înainte și stânga vehiculele trebuie să cedeze trecerea la două sensuri de circulație care însumează 6 benzi;
- valoarea medie a cozile de vehicule actuale la intersecția blvd. Aurel Vlaicu - str. Cumpenei - șos. Industrială la ora de vârf de dimineață și sens de circulație se situează între 57 m - 188 m. Nivelul de serviciu pentru această intersecție este D. Pentru vârful de după amiază nivelul variază între D și E în funcție de brațele intersecție, iar lungimea medie a cozilor de vehicule între 67 m - 588 m. Pentru blvd. Aurel Vlaicu spre mini-sensul giratoriu, cozile de vehicule sunt mai mari deoarece numărul de secunde de verde alocat este scăzut în raport cu fluxurile de trafic de pe acest braț. O posibilă explicație pentru valoarea scăzută a timpului alocat de verde pentru această arteră este diminuare fluxurilor de trafic, care pot ajunge în scurt timp la mini-sensul giratoriu situat în aval;
- valoarea medie a cozile de vehicule actuale la intersecția blvd. Aurel Vlaicu - str. Pelicanului - str. Vârful cu Dor în funcție de orele de vârf și sens de circulație se situează între 14 m - 159 m. Nivelul de serviciu pentru această intersecție e situează între D și E.
- din analiza rapoartelor dintre fluxurile 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 11%. Valorile mai mici ale rezervelor capacității de circulație sunt pe artera



**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

blvd. Aurel Vlaicu, datorită faptului că debitele de trafic orare sunt mai mari în raport cu celelalte străzi;

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilele care au generat PUZ, în suprafață de aproximativ 12,4 ha sunt ocupate parțial de construcții, de vegetație crescută spontan sau degradată și de platforme betonate care urmează a fi desființate. Construcțiile aflate pe terenurile de intervenție însumează o suprafață de aproximativ 41777 mp, reprezentând aproximativ 33,7% din suprafața de intervenție.

În zona de studiu sunt cuprinse și spații aferente ale străzii Spiru Haret, reprezentând circulația carosabil, circulația pietonală și spații libere neamenajate. În total, terenurile care formează zona de studiu, conform Avizului de Oportunitate, însumează 14 hectare, conform bilanțului teritorial de mai jos:

<b>Bilanț teritorial existent</b>				
<b>Funcțiune/utilizare</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent din total</b>	<b>POTmax</b>	<b>CUTmax</b>
Producție/ depozitare (terenuri care au generat PUZ)	124099	85,8%	85%	3
Spațiiverde destructurat	5717	4,0%	-	-
culte	2440	1,7%	23,4%	0,26
spațiu reprezentanță auto	870	0,6%		
Circulații (trotuar, carosabil și platforme betoante)	11484	7,9%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>144610</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 2.6. Echipare edilitară

Zona limitrofă dispune de toate tipurile de echipare edilitară (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este branșat la toate tipurile de utilități.

Conform avizelor de principiu obținute, zona beneficiază de următoarele dotări edilitare:

**RAJA SA: aviz amplasament nr 68243/30.07.2019 și 549/27675 din 03.04.2020** - aviz în care este menționat faptul că pe străzile perimetrare ale terenului de intervenție (Spiru Haret, Str. Cumpenei și pe

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

străzile perpendiculare pe strada Spiru Haret), dar și pe partea nordică a amplasamentului, în zona căii ferate, există atât rețele de apă, cât și de canalizare. Zona cuprinsă în PUZ-ul studiat, este asigurată din punct de vedere al alimentării cu apă potabilă din sistemul centralizat de alimentare cu apă pentru municipiul Constanța, de la Gospodăria de Apă Palas.

Rețeaua de distribuție a apei potabile din zona studiată este de tip inelar dar și ramificat. Conform avizului emis de S.C. Raja S.A., pe strada Cumpenei există trei conducte de distribuție a apei, și anume Ø 100 azbociment, Ø 500 OL și Ø 800 OL, pe strada Spiru Haret există o conductă de distribuție a apei Ø 250 azbociment, iar în zona caili ferate se afla o conductă de distribuție a apei Ø 150 OL. Rețeaua este întinsă pe zone ocupate cu imobile (locuințe, spații comerciale etc.). Gestionarea volumelor de apă distribuite se evidențiază prin aparatele de măsură montate pe bransamentele consumatorilor.

Rețeaua de canalizare din zona studiată este în sistem unitar. Apele uzate menajere rezultate de la consumatorii din zona studiată, sunt preluate de rețele de canalizare, care, prin colectoarele finale ajung în stația de epurare Constanța Sud, și apoi, după procesul de epurare sunt evacuate în final, în emisar, Marea Neagră. Apele pluviale sunt preluate printr-o rețea de canalizare și apoi, prin colectoare ajung în stația de epurare Constanța Nord.

Pe strada Cumpenei, adiacentă amplasamentului studiat, se află o conductă de canalizare Dn 400 mm azbociment, pe strada Spiru Haret se găsește amplasată o conductă de canalizare Dn 315mm PVC KG, iar în zona căii ferate se află un colector ovoid Dn 1100/1150mm din beton.

**E distribuție: aviz favorabil nr 264497551/08.05.2019 și 317643957 / 03.08.2020** - indică faptul că teritoriul studiat este străbătut de o linie electrică subterană de medie tensiune, LES 10kV. Străzile adiacente (strada Cumpenei și strada Spiru Haret) dispun de rețele de distribuție de joasă tensiune de tip aerian, LEA 0,4kV, rețele amplasate pe stâlpi din beton. Traseele electrice de joasă tensiune sunt amplasate pe căile publice în zonele destinate circulației pietonale. Alimentarea rețelelor electrice de joasă tensiune 0,4kV destinate alimentării consumatorilor și iluminatului public din zona studiată se face radial din posturile de transformare existente.

Rețeaua de joasă tensiune (0,4kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.

Rețelele de joasă tensiune sunt de tip aerian, montate pe stâlpi din beton, și subteran, în zona blocurilor de locuințe, pozate îngropat.

Alimentarea circuitelor de iluminat public este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru iluminat stâlpi din beton echipați cu corpuri LED. Acționarea iluminatului public se face automat, prin

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

intermediul punctelor de aprindere programabile. Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă pe străzile secundare și pe aleile pietonale, nivelul de iluminare este insuficient .

**Distrigaz Sud Rețele: aviz favorabil nr 313.924.975/15.05.2019 și 315.336 590/17 07.2020** în care este precizată existența unei conducte de gaze naturale fi63 de presiune redusă amplasată îngropat de-a lungul străzii Spiru Haret, cu un brașament către terenul de intervenție în zona actualului acces pe lot. Conductele de distribuție aferente rețelei de gaze de presiune redusă sunt amplasate pe arterele publice de circulație sau pe spațiile verzi, din ele ramificându-se brașamentele pentru fiecare consumator individual sau bloc / scară de bloc. Rețelele de distribuție redusă presiune sunt realizate în sistem ramificat / inelar.

**RADET Constanța: aviz favorabil nr B 7216/13.05.2019** prin care se menționează faptul că operatorul de termoficare nu deține infrastructură în zona amplasamentului.

**Telekom România Communications SA nr 738/14.05.2019 și 705/20.07.2020:** conform avizului operatorului de date, există rețele amplasate în subteran de-a lungul laturii vestice a amplasamentului și pe tronsonul de pe strada Spiru Haret între Strada Cumpenei și strada Eugen Tanța.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu. Conform evaluări de mediu elaborate de Blue Terra Consulting SRL se menționează existența unui obiectiv SEVESO la est de amplasamentul studiat prin PUZ, reprezentat de un parc de rezervoare de țiței aparținând Secției Platformă Nord din cadrul Oil Terminal SA. Conform Raportului de Securitate pentru Platforma Nord consultat în cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța, elaboratorul a analizat amplitudinea și gravitatea consecințelor în cazul unor scenarii posibile de accidente majore pe amplasament.

Din datele puse la dispoziția publicului am putut trage concluzia ca distanța de cca. 300 m de la limita vestică a amplasamentului Oil Terminal SA și limita estică a amplasamentului studiat, face ca acesta din urmă să se înscrie în afara razei cu posibile efecte domino și a razei cu mortalitate ridicată (352 m), în cazul unor incendii la cuvele rezervoarelor din parcul de țiței și a unor condiții meteo nefavorabile.

În cazul unui incendiu tip flash fire, raza zonei cu începutul mortalității se extinde până la 649 m de la punctul de producere, putând include și amplasamentul analizat, dar și zonele rezidențiale existente în prezent în vecinătate. În cazul manifestării unor condiții atmosferice nefavorabile raza zonei cu vătămări reversibile se poate extinde până la 4076 m. Celelalte scenarii exclud amplasamentul analizat din raza consecințelor ce s-ar putea manifesta.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

În vederea analizei preliminare a terenului pentru faza PUZ s-a realizat un **studiu geotehnic** pe baza a 5 foraje din diferite zone ale amplasamentului, la adâncimi între 10 și 10,5 metri.

Conform analizelor de teren, nivelul apei freatice se situează la adâncimi începând cu 5 metri, având variații de aproximativ 0,8 metri, în funcție de sezon și nivelul precipitațiilor. Din punct de vedere al analizei solului, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus în situația fundării pe stratul de argilă, fără epuizmente, respectiv în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat în situația fundării pe statul de loess, argilă prăfoasă.

### **2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteză**

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

- Zona este parțial dezafectată și aduce impact imaginii zonei și ambianței generale din vecinătatea zonei de locuit - terenurile neconstruite au dezvoltat vegetație spontană, oferind zonei o imagine neîntreținută;
- Nu există o relație funcțională între fronturile nordic și sudic ale străzii Spiru Haret.
- Calea ferată care înconjoară terenul de intervenție pe laturile nordică și estică reprezintă o barieră fizică și vizuală majoră pentru funcțiunile posibil a fi dezvoltate pe loturile din vecinătatea lor. Este necesară o mediere a relației vizuale între calea ferată și terenurile din vecinătate.
- Trotuarele pietonale ale străzii Spiru Haret sunt într-o stare fizică de degradare și nu sunt pretabile pentru deplasările pietonale, motiv pentru care pietonii utilizează și partea carosabilă, cu consecințe asupra siguranței pietonilor și conducătorilor auto deopotrivă.
- **statutul non-aedificandi** până la aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale nu permite creșterea productivității imobilelor în zonă și dezvoltarea acesteia, luând în considerare potențialul imobiliar dat de resursa de teren;
- Zonele de locuințe individuale și colective din vecinătatea imediată nu dispun de suficiente dotări de comerț de proximitate, servicii de sănătate, educație și spații verzi
- Zona situată la est de calea ferată este încadrată ca obiectiv SEVESO
- Descoperirile arheologice din zona de studiu necesită o abordare integrată în noile dezvoltări pentru a fi conservate și puse în valoare

### **3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ**

#### **3.1. Descrierea intervențiilor propuse**

Fiind localizat într-o zonă în care predomină locuirea și având în vedere faptul că activitatea inițială de producție/depozitare a sistat, loturile de teren sunt pretabile pentru a fi reintegrate în circuitul economic al orașului. De asemenea, este oportună armonizarea funcțională între locuirea existentă la sudul zonei de intervenție și terenul în studiu și introducerea unor funcțiuni cu caracter public care să contribuie la bunăstarea generală a zonei și la creșterea valențelor ambientale ale spațiului public.

Terenurile cu suprafața de aproximativ 12,4 ha pe care se urmărește realizarea investiției sunt, în prezent, edificate cu hale de producție și depozitare și sedii de birouri, însă nivelul de activitate este unul scăzut. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a reintegra zona în circuitul imobiliar al municipiului Constanța și de a armoniza relațiile funcționale cu vecinătățile (locuințe individuale și colective).

Prin urmare, se urmărește realizarea unui ansamblu de locuințe colective medii și înalte, spații verzi amenajate aferente acestora, și dotări și funcțiuni complementare locuirii ca educație, servicii și birouri, alimentație publică și comerț cu amănuntul.

Adiacent loturilor pe care se urmărește realizarea investiției a fost elaborat *Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA*, aprobat cu HCL 27/31.01.2019. Terenurile pe care s-a întocmit documentația respectivă avea același regim constructiv și utilizare și făcea parte din aceeași unitate teritorială de referință ca și terenurile aflate în proprietatea Polaris M. Holding.

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

- Strada Cumpenei este artera majoră de tranzit la nivelul zonei;
- Direcția principală de deplasare va fi către nord, prin strada Cumpenei;
- Strada Spiru Haret are rol de colectoare locală și descărcare în Spiru Haret și în bulevardul Aurel Vlaicu.
- Fluxurile noi generat de noua dezvoltare se vor orienta către Strada Cumpenei prin Spiru Haret, prin urmare sunt importante gabariturile corecte pe direcțiile nord-sud și gabariturile corecte a străzii Spiru Haret. Racordarea în strada Cumpenei este posibilă înainte de rampa de acces către pod, însă, în funcție de volumele de trafic nou propuse, accesul poate fi refuzat de către autorități, sau în funcție de situația juridică a loturilor către acest acces, el nu va putea fi implementat. O a

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

treia variantă către pod poate fi o bretea de urcare, însă aceasta este o propunere cu un grad crescut de dificultate care va trebui analizată în detaliu.

- Strada Spiru Haret poate fi lărgită doar pe latura sudică a terenului de studiu, tronsonul situat în continuare către bulevardul Aurel Vlaicu fiind bordat de locuințe colective amplasate la distanțe reduse față de carosabil. Prin urmare, direcția principală de deplasare, de la zona de studiu, către bulevardul Aurel Vlaicu, este anticipat a fi tot prin strada Cumpenei.

Propunerea urmărește dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu dotări specifice precum alimentație publică, unitate de educație, parc ș.a. Pentru aceasta terenul care a generat PUZ este propus a fi prevăzut cu infrastructură de transport și subîmpărțit în 3 zone majore: una în partea de nord, destinată unui ansamblu mixt de locuințe și birouri-servicii, una mediană, destinată locuirii colective și una sudică, adiacentă străzii Spiru Haret, propusă a fi dotată cu un mix de locuințe colective în partea superioară și un parter și un prim etaj destinate unor funcțiuni cu caracter public, deschise atât noilor rezidenți, cât și actualilor locatari din vecinătate.

Insula nordică, fiind localizată la limita zonei de cale ferată și neavând vecinătăți construite către nord, se propune a fi reglementată cu un regim de înălțime D+P+30, similar cu cel al dezvoltării propuse pe loturile din vest, pentru care a fost aprobat *Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA*, aprobat cu HCL 27/31.01.2019.

Insula centrală, destinată locuințelor colective este organizată în jurul unui spațiu verde cu suprafața de aproximativ 10800 mp, menit să deservească atât locuințele care îl înconjoară, dar și vizitatorii zonei. Locuințele colective sunt prevăzute a fi dezvoltate pe loturi cu suprafețe cuprinse între 2500 mp și 4300 mp orientate pe direcția nord-sud, pentru a exploata cât mai mult din lumina naturală. Construcțiile propuse vor avea un aspect terasat, cu un regim de înălțime maxim D+P+5 în proximitatea spațiului verde central și D+P+7 către străzile perimetrare insulei. Demisolul construcțiilor va fi rezervat parcării autoturismelor și spațiilor tehnice.

În colțul sud-estic al insulei, în proximitatea străzii perimetrare a dezvoltării, pentru o accesibilitate ridicată, este propus un lot cu suprafața de 2750 mp, destinat unei unități de învățământ de tipul grădiniță sau școală primară.

Insula sudică, reprezintă o zonă mixtă de activități menite să deservească locuitorii zonei și vizitatorii acesteia, propusă a se constitui sub forma unui front la strada Spiru Haret, cu funcțiuni publice la nivelurile P+1, peste care să se afle locuințele colective, în volume cu regimuri de înălțime cuprinse între 5 și 8 etaje.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Amenajarea spațială își propune să faciliteze deplasările pedestre și cu biciclete, toate trotuarele fiind însoțite de plantații de aliniament pe toată lungimea lor și vor avea lățimi între 2 și 5 metri. Insulele nordică și centrală sunt înconjurate de trasee pentru biciclete, cu o lungime însumată de 1400 m, care vor putea fi conectate la rețeaua de piste ciclabile a orașului, în momentul în care acestea se vor realiza. Chiar dacă zona favorizează deplasările nemotorizate, s-a acordat un spațiu generos și locuri de parcare pentru autovehicule destinate vizitatorilor, suplimentar față de cele minime obligatorii solicitate conform reglementărilor locale, amenajate pe lot. Cele 169 de locuri de parcare prevăzute ca parcări laterale adiacente străzilor propuse, au fost propuse pentru a evita aglomerarea zonei și eventualele situații neconforme în care se parchează pe spații pietonale sau chiar verzi.

Toate arterele au fost gândite cu un gabarit de 7 metri carosabil, a unui aliniament verde de 1,5 metri, 2 metri de trotuar pietonal și pe una dintre laturi, pistă de biciclete cu dublu sens și lățimea de 3 metri. Se urmărește astfel, realizarea unui ansamblu cu o calitate crescută a imaginii ambientale și aerisit din punct de vedere al edificării.

Către calea ferată se propune realizarea unui aliniament verde plantat cu arbori și arbuști, cu lățimea minimă de 2 metri, pentru a media relația între fondul construit și calea ferată.

### 3.2. Concluziile studiilor de fundamentare

#### 3.2.1. Studiul de însorire

Metoda aleasă pentru studiul de însorire a fost metoda umbrelor succesive, pentru soluția propusă pentru ilustrarea soluției de reglementare. Cu datele referitoare la coordonatele geografice ale amplasamentului și cele referitoare la poziția soarelui pe cer în data de 21 decembrie s-a realizat modelarea 3D, utilizând un software specializat (Sketchup Pro v2018).

Analiza s-a efectuat pe **intervale de o jumătate de oră**, începând cu ora 8:00 și până la 16:00 la data solstițiului de iarnă, 21 decembrie (*răsărit - ora 7 și 37', apus ora 16 și 29'*), conform prevederilor OMS nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației.

#### Afectarea vecinătăților:

- **Locuințele colective și individuale de la sud și sud-est nu sunt afectate de umbrele purtate ale ansamblului nou propus.**
- **Imobilul reglementat la vest de zona de intervenție prin Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, este afectat de propunere de la răsărit și până la orele 13:30.** De menționat este faptul că imobilul admite funcțiuni multiple, printre care și locuirea. O analiză mai detaliată care să valideze condițiile de iluminare naturală a încăperilor de locuit va putea fi realizată la faza DTAC a ansamblului vecin, stabilind dispunerea

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

locuințelor în cadrul ansamblului. Prin urmare, în condițiile actuale, s-a constatat faptul că imobilul va beneficia de mai mult de 1,5 ore de iluminare naturală în cea mai nefavorabilă zi din an.

- La nord și est nu se află imobile de locuințe.

**Afectarea vecinătăților:**

- **Locuințele colective și individuale de la sud și sud-est nu sunt afectate de umbrele purtate ale ansamblului nou propus.**
- **Imobilul reglementat la vest de zona de intervenție prin Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, este afectat de ansamblul propus de la răsărit și până la orele 12:30.** De menționat este faptul că imobilul admite funcțiuni multiple, printre care și locuirea. O analiză mai detaliată care să valideze condițiile de iluminare naturală a încăperilor de locuit va putea fi realizată la faza DTAC a ansamblului vecin. Prin urmare, în condițiile actuale, s-a constatat faptul că imobilul va beneficia de mai mult de 1,5 ore de iluminare naturală în cea mai nefavorabilă zi din an.
- La nord și est nu se află imobile de locuințe.

**Afectarea de către vecinătăți:**

- **Imobilul reglementat la vest de zona de intervenție prin Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, are potențial de a afecta locuințele colective din ansamblul nou propus după orele 14:00.** Constatarea s-a stabilit având în vedere faptul că terenul învecinat respectă aceeași orientare ca și construcțiile nou propuse prin studiul de față, iar umbrele purtate ale acestuia urmăresc direcția umbrelor clădirilor nou propuse.
- Imobilele situate la sud și sud-est de zona de intervenție, pe strada Spiru Haret, se află la o distanță suficient de mare de locuințele colective propuse astfel încât umbrele purtate ale acestora să nu afecteze locuirea din ansamblul propus. Locuințele colective existente situate la sud umbresc frontul sudic al zonei mixte începând cu orele 14:00, dar zona de locuințe a zonei mixte (situată de la nivelul P+1 în sus) este afectată după orele 15:30. Biserica situată pe strada Spiru Haret aruncă umbră pe zona de locuințe propuse de la nord începând cu orele 14:00. Prin urmare, construcțiile existente în sudul ansamblului propus nu afectează condițiile de însorire astfel încât să nu poată fi respectate cele minim 1,5 ore de iluminare naturală la solstițiul de iarnă.

**Umbrirea în cadrul ansamblului nou propus:**

Regimul de înălțime și amplasarea în cadrul parcelei s-au stabilit prin analiza succesivă a umbrelor purtate și modificarea în consecință a construcțiilor propuse, pentru a respecta condițiile de însorire impuse de OMS nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Propunerea de amplasare a locuințelor colective prevede o orientare preponderent pe direcțiile N-S și NE-SV pentru a permite o iluminare naturală cât mai îndelungată. Mai mult decât atât, construcțiile cele mai înalte sunt localizate în zona de nord a terenului de intervenție, pentru a nu afecta alte construcții.

De asemenea, către centrul terenului de intervenție, volumetriile sunt propuse în terasă, cu regim de înălțime de la D+P+5 la D+P+7, pe direcția N-S și NE-SV, pentru a reduce situațiile de cumulare a umbrelor purtate pe fațadele blocurilor vecine.

Astfel, fațadele construcțiilor ilustrate în baza planșei de reglementări urbanistice, beneficiază, în mod succesiv sau simultan, în funcție de orientare, înălțimea construcțiilor vecine, distanțe și amplasare în parcelă, de minim 1,5 ore de iluminare naturală zilnic, în mod continuu sau cumulat, în cea mai nefavorabilă zi din an - 21 decembrie.

***La faza de proiectare DTAC se va putea analiza proiecția umbrelor pentru construcții concrete propuse, implicând o detaliere mai mare a analizei.***

**Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire:**

Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, în urma studiului de însorire se constată faptul că volumetria propusă poate beneficia de iluminare naturală mai mare decât minimumul impus prin legislația în vigoare, fiind pretabilă realizarea unei construcții pentru locuințe.

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 D+P+4 și D+P+15 (Hmax între 17 și 50 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 studiu, nici pe parcelele vecine.**

**3.2.2. Studiul de altimetrie**

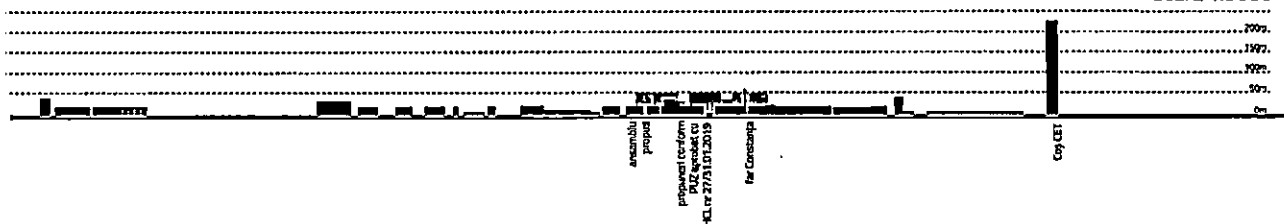
Zona de analiză este una cu o planeitate relativă și nu beneficiază de zone de maxim în ceea ce privește altitudinea, care să poată fi exploatate la nivel de siluetă. Disponerea în cadrul orașului face ca terenul de intervenție să fie unul cu vizibilitate ridicată în cadrul orașului din zone cum ar fi zona gării și puncte cu altitudine ridicată cum sunt Pasajul de pe strada Cumpenei în nord, pasajul de pe Aurel Vlaicu în vest sau cel de pe șoseaua Mangaliei în sud. Vizibilitatea este susținută pe de o parte de silueta redusă a fondului construit existent în vecinătate și de suprafața mare de intervenție care se identifică precum un negativ, pe de altă parte.

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

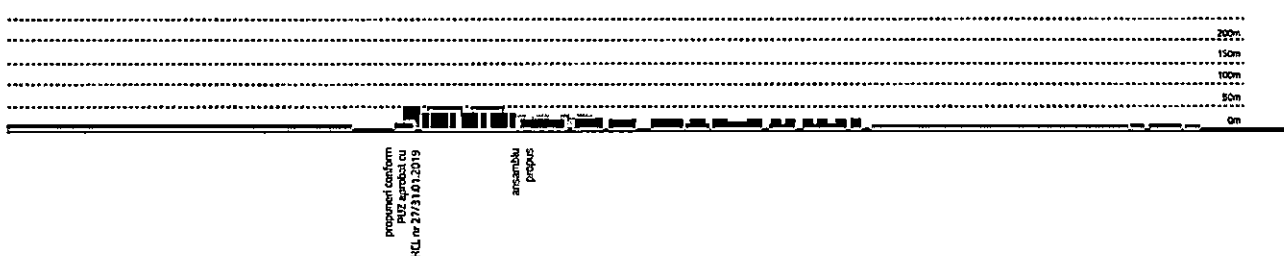
Terenul de intervenție este localizat în proximitatea unui parcellar de locuințe individuale cu o medie a regimului de înălțime de P+1 - P+2 și a unui ansamblu de blocuri tip realizate în perioada socialistă, cu regim de înălțime P+4. De aceea, pentru a nu agresa din punct de vedere vizual fondul imaginea față de fondul de locuințe individuale, frontul propus către strada Spiru Haret se va situa la minim 25 metri față de frontul locuințelor individuale. Întrucât către calea ferată nu există construcții, iar zona feroviară este una amplă, nu există un regim de înălțime în vecinătate care să influențeze noua dezvoltare. În schimb, către vest, PUZ-ul aprobat cu HCL nr 27/31.01.2019, reglementează o înălțime minimă de 50 de metri, creând un front care poate fi preluat și integrat la nivel de înălțime în ansamblul propus.

La nivelul zonei de analiză, silueta descrește de la sud-vest către nord, de la regimuri de înălțime P+10 până la P. Silueta este dominată de Coșul CET, cu o înălțime de peste 200 metri. În acest context, silueta propusă și care se integrează în zonă fără a incomoda vecinătățile propune o creștere în înălțime de la strada Spiru Haret spre calea ferată. În acest mod, ansamblul propus nu doar că respectă vecinătățile existente, dar se va identifica și ca un reper vizual în cadrul orașului, vizibil de pe artere majore la trecerile peste calea ferată.

**PROIECȚIE ORTOGONALĂ vedere dinspre bulevardul I.C. Brătianu**  
 scara 1:5000



**PROIECȚIE ORTOGONALĂ vedere dinspre bulevardul Aurel Vlaicu**  
 scara 1:5000



**3.2.3. Studiul privind amenajarea peisagistică**

În urma analizei, s-a observat lipsa de identitate a peisajului din această zonă. Lipsesc în totalitate spațiile verzi amenajate, cele de relaxare și loisir, aliniamentele stradale sunt incomplete, vegetația este prezentă în procent foarte mic, având un caracter destructurat.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA

Zona de analiză

La nivel de schemă s-au stabilit o serie de intervenții necesare pentru modificarea și valorificarea peisajului, pentru o dezvoltare coerentă a zonei.

În primul rând, se propune valorificarea zonelor verzi existente de mari dimensiuni, în relație cu țesutul urban existent. Calea ferată are un impact major asupra poziției peisajului, de aceea, este nevoie de intervenții peisagistice de-a lungul acesteia: plantare de masive vegetale cu rol estetic și de protecție, asigurarea continuității peisagistice și relaționarea cu elementele vegetale din vecinătate. În zonele industriale se propune plantarea masivă a limitelor acesteia dar și în interior, cu scopul de a îmbunătăți imaginea estetică a zonei, de a crea bariere de protecție, vizuale și împotriva poluării fonice și cu noxe. Totodată, se propune marcarea prin aliniamente continue a arterelor principale de circulație și crearea de trasee verzi. O altă zonă care necesită intervenții este aceea a locuințelor colective. Spațiile verzi sunt predominant neamenajate și lipsite de coerență: restructurarea spațiilor verzi, crearea de zone de relaxare, loisir, locuri de joacă.

Propunere conceptuală - zona care face obiectul PUZ

Vegetația are un rol esențial atunci când vorbim de dezvoltarea durabilă a unei zone. Natura are numeroase beneficii asupra oamenilor dar și asupra mediului construit, contribuind la: reducerea poluării aerului și poluării auditive, reducerea stresului și menținerea stării de bine, dezvoltarea emoțională a copiilor și la sănătatea oamenilor în general. Natura în oraș participă, în același timp, la creșterea atractivității mediului urban și la promovarea coeziunii sociale. Un alt beneficiu al spațiilor verzi este acela de a diminua impactul efectului de seră asupra mediului înconjurător.

Având în vedere ca parcela propusă spre dezvoltare se află într-o zonă cu un grad ridicat de poluare, este necesară o strategie de înverzire a zonei. Plantele sunt una dintre principalele surse de oxigen și combat poluarea aerului. Amplasarea corespunzătoare a arborilor poate contribui la scăderea temperaturii aerului cu 2-8 grade C și reducerea poluanților din aer, pe de altă parte, un arbore poate absorbi până la 150 kg de CO<sub>2</sub> pe an, poate contribui la diminuarea nivelului de dioxid de carbon, și, în consecință la adaptarea la schimbările climatice.

Pe lângă toate aceste beneficii, vegetația are un rol estetic, morfologic și compozițional.

Ținând cont de structura și prezența spațiilor verzi existente, se propune o restructurare a acestora de la nivel macro la nivel micro, utilizând toate resursele de teren posibil a fi plantat ( fie public, fie privat). Acest sistem include elemente necesare creșterii calității vieții și atractivității publice în arealul studiat, prin noi spații plantate cu amenajări și funcțiuni comunitare ( spații de recreere, locuri de joacă) și, foarte important, legături verzi ( plantații de aliniament, zone pietonale) .

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Pentru terenul care a generat documentația PUZ și prezentul studiu, se fac următoarele recomandări ce țin de îmbunătățirea calității spațiilor publice verzi:

- a. Marcarea circulațiilor prin plantații de aliniament - plantarea arborilor se face la o distanță adecvată pentru a permite creșterea corectă a acestora (între 3 și 6 m în funcție de coronamentul arborilor)
- b. Plantarea zonelor tampon înspre linia de cale ferată cu vegetație densă
- c. Crearea unui sistem interconectat de spații verzi cu rol estetic și funcțional
- d. Integrarea noilor zone propuse într-un sistem de spații verzi la nivel de oraș.

**3.2.4. Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate**

**Concluzii privind situația existentă**

Analizând situația existentă și luând în considerare atât capacitatea (acolo unde este cazul) cât și aria de deservire, putem evalua dacă accesul la diferitele dotări de proximitate este suficient pentru aria de studiu respectivă. Astfel, pentru dotările ce țin de educație, evaluarea se va face în funcție de ambii parametri (capacitatea - parametrul 1 și raza de deservire - parametrul 2), în timp ce pentru majoritatea dotărilor evaluarea se va face numai în funcție de raza de deservire.

**SINTEZA DOTĂRIILOR EXISTENTE ÎN ZONA DE ANALIZĂ RAPORTATE LA POPULAȚIA EXISTENTĂ**

categoria funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	nr. de locuri necesare, raportate la populația existentă	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
sănătate	spital	1	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	clinică	1	lipsă date	-	nenormată	nu este cazul
sănătate	farmacie	-	-	-	500	zona 1
educație	creșă	1	80	673	500	zona 1, zona 2, zona 3
educație	grădiniță	2	276	289	500	zona 2, zona 1 (parțial)

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

categoria funcțională	tipologie	nr. unități	capacitate totală	nr. de locuri necesare, raportate la populația existentă	rază de deservire per unitate (m)	zone ce nu sunt deservite/zone ce sunt slab deservite
educație	școală	3	1337	1105	1000	nu este cazul
educație	liceu	2	785	499	1000	nu este cazul
comerț	alimentar (unități mici și medii)	8	-	-	400	zona 1, zona 2
comerț	nealimentar (unități mici și medii)	5	-	-	400	zona 3
comerț	hipermarket	1	-	-	nenormată	nu este cazul
servicii	unități mici și medii	9	-	-		nu este cazul
servicii	park logistic	1	-	-	nenormată	nu este cazul
spații verzi	scuar	1	-	-	400	zona 1, zona 2, zona 3 (parțial)

Raportându-ne la tabelul de mai sus, putem observa faptul că principalele disfuncții se întâlnesc în cazul dotărilor ce țin de sănătate, educație, comerț și spații verzi:

- Considerând raza de deservire pentru structurile de tip farmacie de 500m, putem observa în planul ce prezintă *Distribuția dotărilor de sănătate la nivelul zonei de analiză* că, în ciuda faptului ca zona de analiză cuprinde un număr mare de farmacii, acestea sunt concentrate într-o sigură zonă și nu deservesc populația din subzona locuințelor individuale;
- În ceea ce privește dotările ce țin de educație, ținând cont de ambii parametrii prezentați mai sus, putem concluziona cu faptul că, deși razele acestora de deservire acoperă majoritatea zonei de studiu, capacitatea pentru creșe și grădinițe nu este suficientă pentru a deservi populația preșcolară existentă în zonă;
- Fiind concentrate în mare parte în subzona locuințelor colective, unitățile mici și medii de comerț alimentară nu ajung să deservescă întreaga zonă, subzona locuințelor individuale rămânând slab deservită
- Se poate observa faptul că sigurul spațiu verde prezent în zona de studiu nu este suficient încât să deservescă cele 3 subzone locative.

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Având în vedere estimarea populației noi atrase de investiție și comparându-l cu sinteza dotărilor raportate la populația existentă, putem observa faptul că o creștere a populației, fără introducerea unor noi dotări aferente locuirii, poate adăuga noi disfuncții în zonă.

Principalele disfuncții în ceea ce privește dotările educaționale continuă să fie numărul redus de unități de creșe și grădinițe aferente zonei, cărora li se adaugă și numărul de locuri din școli și licee. Astfel, este necesară suplimentarea unui număr de 1016 de locuri pentru învățământul preșcolar, respectiv 344 de locuri pentru învățământul școlar.



**LEGENDĂ**

--- limită zonă de analiză  
 ○ dotare de tip creșă, grădiniță sau școală

○ spațiu comercial  
 ○ spațiu verde

○ rază deservire școală (1000m)  
 ○ rază deservire spațiu comercial (400m)  
 ○ rază deservire spațiu verde (400m)

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Totodată, raportându-ne la razele de deservire caracteristice pentru fiecare dotare, putem constata faptul că:

- farmaciile nu deservesc populația din subzona locuințelor individuale;
- unitățile mici și medii de comerț alimentar nu ajung să deservească întreaga zonă, subzonele 1,2 și 4 fiind slab sau deloc deservite
- singurul spațiu verde prezent în zona de studiu nu este suficient încât să deservească cele 4 subzone locative.

Astfel, se poate observa necesarul introducerii unor dotări aferente locuirii pentru a deservi atât subzona 4 (propusă pentru a fi dezvoltată), cât și întreaga arie de studiu.

### **Dotările propuse**

În ceea ce privește dotările conexe locuirii, Planul Urbanistic Zonal propune existența unor loturi ce permit completarea funcțiunilor deja existente în zonă, cu scopul de a asigura deservirea întregii populații aferente arealului de studiu. La nivelul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, funcțiunile admise cu caracter public și care vor deservi atât populația nou atrasă, cât și pe cea existentă sunt:

- comerț cu amănuntul atât pentru proximitate, cât și de mari dimensiuni;
- unități de alimentație publică;
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, centru de formare profesională etc.);
- spații verzi amenajate;
- terenuri de sport deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park.

*Dotări propuse pentru zona 4, cu indicarea razelor lor de deservire. sursă: prelucrare autor*

<b>nr. identi- ficare</b>	<b>UTR</b>	<b>tip funcțiune cu caracter public</b>	<b>suprafață destinată funcțiune cu caracter public (mp)</b>	<b>populație deservită (în funcție de capacitate)</b>	<b>populație deservită (în funcție de raza de deservire)</b>
<b>1</b>	ZM2	educație, sănătate, comerț cu amănuntul atât pentru proximitate, sedii de birouri și servicii	7892	nenormată	zona 2,3,4,1(parțial)

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

nr. identificare	UTR	tip funcțiune cu caracter public	suprafață destinată funcțiune cu caracter public (mp)	populație deservită (în funcție de capacitate)	populație deservită (în funcție de raza de deservire)
6	ZVsp	terenuri de sport deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale de companie, skate-park; spații verzi amenajate	10803	nenormată	zona 4,1 (parțial), 2 (parțial)
8	ZM1	comerț cu amănuntul atât pentru proximitate cât și de mari dimensiuni, sedii de birouri și servicii	2848	nenormată	zona 2,3,4,1 (parțial)
8	ZM1	comerț cu amănuntul atât pentru proximitate cât și de mari dimensiuni, sedii de birouri și servicii	6236	nenormată	zona 2,3,4,1 (parțial)
8	ZM1	comerț cu amănuntul atât pentru proximitate cât și de mari dimensiuni, sedii de birouri și servicii	5568	nenormată	zona 2,3,4,1 (parțial)
9	ZE	unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, centru de formare profesională etc.	2700	135 locuri	zona 1,2,3,4 - pentru unități de tip școală; zona 2,3,4,1 (parțial) - pentru dotări de tip creșă, grădiniță.

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 pot dispărea, ca urmare a noilor funcțiuni propuse, în timp ce altele se pot numai ameliora.

Printre principalele probleme ce pot fi rezolvate sunt cele legate de zonele ce nu sunt deservite de serviciile de sănătate de tip farmacie, de comerț de proximitate sau de servicii. În ceea ce privește echipamentele pentru educație (ZE), zona dispune de o zonă dedicată pentru educație, care poate deservi un număr de 135 de locuri în grădiniță/creșă. Pe lângă aceasta, există posibilitatea realizării unei



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

grădinițe/creșe în zona ZM2 unde, luând în calcul o unitate cu o amprentă de 1500 mp construiți și 4 niveluri ar rezulta o capacitate de 300 de locuri. Întrucât, conform metodologiei folosite pentru estimarea populației viitoare a zonei de analiză, numărul copiilor cu vârsta 0-6 ani din zona de studiu PUZ va fi de aproximativ 300-350, realizarea celor două unități de educație propuse va acoperi necesarul generat de dezvoltare în ceea ce privește creșele și grădinițele. În ceea ce privește zona de analiză pentru prezenta analiză, necesarul de locuri în creșe și grădinițe s-ar putea doar ameliora și vor fi necesare completări cu astfel de funcțiuni și în alte zone, având în vedere faptul că deficitul la nivelul zonei de analiză este unul foarte mare.

În ceea ce privește comerțul de proximitate, prin zonificarea prezentă în actualul PUZ și folosind aceleași principii ca în evaluarea situației existente (raza de deservire de 400m - echivalentă unei distanțe parcurse de un pieton în 5 min), putem afirma faptul că o mare parte din arealul de studiu (zona 1, zona 2, zona 3, zona 4) va fi deservit o dată cu introducerea noilor funcțiuni.

În ciuda faptului că o unitate de tip creșă, grădiniță sau școală ar avea o rază de deservire ce ar acoperi o mare parte din zonele ce nu sunt deservite la ora actuală, luând în considerare faptul că există o diferență considerabilă între necesarul populației aferente și capacitatea posibilă a dotărilor din zonă, pentru deservirea corectă a viitoarei populații de la nivelul zonei de analiză, va fi nevoi de suplimentarea unităților de educație și în afara zonei de intervenție a PUZ.

### **3.2.5. Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu**

Studiul realizat de Banca Mondială în anul 2017 ce privește migrația internă a populației susține faptul că municipiul Constanța este unul dintre orașele-magnet ale României, unde o proporție importantă a românilor ar dori să se mute. Cercetarea, realizată cu ajutorul instrumentelor de tip chestionar, arată că 22.2% dintre români ar considera o mutare la Constanța, cu ponderi mai mari printre cei tineri – 27% dintre cei cu vârstă între 18-29 ani și 25% dintre cei cu vârstă între 30-39 ani.<sup>1</sup>

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 (pentru locuințe de vacanță). Aceasta a intrat în rândul piețelor secundare în care se livrează anual peste 3.000 de locuințe, majorarea fiind susținută de ritmul alert de dezvoltare al proiectelor rezidențiale amplasate în zona Mamaia, unde în ultimii ani au fost predate peste 2.500 de unități locative<sup>2</sup>. Conform datelor preluate de la Institutul

---

<sup>1</sup> *Orașe-magnet: Migrația și naveta în România*, World Bank Group Romania, Cristea Marius, Codruța Mare, Ciprian Moldovan, Andreea China, Thomas Farole, Adina Vințan, Jane Park, Keith Patrick Garrett, Marcel Ionescu-Heroiu. 2017.

<sup>2</sup> *Residential Market Beat 2018*, Coldwell Banker

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Național de Statistică, putem observa faptul că numărul de locuințe finalizate/an, a fost într-o creștere ușoară în perioada 2016-2018.

În ceea ce privește distribuția ansamblurilor rezidențiale realizate în perioada 2017-2019, putem observa că majoritatea acestora sunt concentrate în partea nordică sau nord-vestică a orașului, respectiv în cartierele Tomis Nord, Tomis Plus și Boreal<sup>3</sup>.

Printre principalii indicatori ai calității locuirii se numără densitatea locativă (suprafața locuibilă/ locuitor sau numărul de locuitori pe cameră), imaginea urbană și calitatea structurală a unității locative, accesibilitatea față de transportul public și dotările conexe locuirii, precum și caracterul vecinătății.

În perioada 2015-2018 s-a putut observa, conform datelor Institutului Național de Statistică, o creștere graduală constantă în ceea ce privește suprafața locuibilă aferentă pe locuitor, detaliată în tabelul următor.

Raportându-ne la accesibilitatea noilor ansambluri rezidențiale față de mijloacele de transport în comun și de dotările conexe locuirii (de tipul unități de învățământ, unități comerciale, spații destinate serviciilor etc.)<sup>4</sup>, analizând un număr de 10 ansambluri de acest tip, putem observa următoarele lucruri:

- toate ansamblurile dispun de accesibilitate la nivelul mijloacelor de transport și dotărilor conexe locuirii într-o rază de 1,4 km distanță;
- mai mult de jumătate din acestea au o stație de transport în comun la mai puțin de 5 minute de mers pe jos;
- mai mult de jumătate din acestea dispun de o unitate comercială la mai puțin de 5 minute de mers pe jos;
- mai mult de jumătate din acestea dispun de o dotare educațională la mai puțin de 10 minute de mers pe jos.

În ceea ce privește dezvoltările imobiliare din perioada 2017-2019, putem observa faptul că oferta este concentrată în mare parte în zona nordică a orașului, în proximitatea centrelor comerciale. Astfel, partea sudică, în ciuda faptului că dispune de o accesibilitate ridicată în ceea ce privește arterele principale de transport din cadrul orașului, prin liniile de transport în comun existente. De asemenea, zona de sud a orașului dispune de suprafețe relativ mari de teren (foste terenuri industriale), cuprinde la ora actuală numai 2 ansambluri rezidențiale construite recent.

Prin urmare, prin Planul Urbanistic Zonal în cauză, se urmărește exploatarea potențialului dat de existența rezervelor mari de teren, rezultate din restrângerea sau încetarea unor activități industriale, în

<sup>3</sup> <https://www.imobiliare.ro/ansambluri-rezidentiale/constanta/> (accesat la 22.08.2019)

<sup>4</sup> <https://www.imobiliare.ro/ansambluri-rezidentiale/constanta/> (accesat la 22.08.2019)

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

scopul de a regenera zona prin realizarea unui ansamblu de locuințe colective medii și înalte, spații verzi amenajate aferente acestora, și dotări și funcțiuni complementare și conexe locuirii ca educație, servicii și birouri, alimentație publică și comerț cu amănuntul.

Fiind localizat într-o zonă în care predomină locuirea și având în vedere faptul că activitatea inițială de producție/depozitare a sîstat, loturile de teren sunt pretabile pentru a fi reintegrate în circuitul economic al orașului. De asemenea, este oportună armonizarea funcțională între locuirea existentă la sudul zonei de intervenție și terenul în studiu și introducerea unor funcțiuni cu caracter public care să contribuie la bunăstarea generală a zonei și la creșterea valențelor ambientale ale spațiului public.

### **Beneficii ce vor rezulta în urma investiției**

#### **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, servicii și birouri, alimentație publică și comerț cu amănuntul. Ansamblul va cuprinde un nr. aproximativ de 2095 apartamente și va găzdui o populație de 5261 de locuitori, cărora li se vor adăuga un număr de aproximativ 1053 de utilizatori temporari, aceștia din urmă însumând un procent de 20% din populația totală.

#### **Noi dotări pentru a deservi zona**

Funcțiunile nou propuse la strada Spiru Haret, cu caracter public, vor deservi nu doar locuitorilor noi ai zonei, ci și rezidenților actuali, dar și trecătorilor. De asemenea, unitatea de educație (grădiniță/școală) va putea fi accesată de toți locuitorii zonei, aducând un plus de atractivitate zonei, din punct de vedere al dotărilor aferente locuirii. Pe lângă aceasta, zona mixtă situată în proximitatea căii ferate în partea de nord a zonei de studiu admite posibilitatea realizării unor funcțiuni precum educație, sănătate, comerț și altele, putând asigura necesarul acestora pentru viitorii locuitori ai zonei și pentru vecinătăți. 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, unități de educație și servicii de proximitate, comerț și alimentație publică.

#### **Noi spații publice**

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

Totodată acesta propune modernizarea străzii Spiru Haret care va dispune de trotuare generoase cu lățimea cuprinsă între 8 și 10 m și cu funcțiuni mixte localizate în parterul și primul nivel al frontului,

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA**

deschise publicului, pentru a crește atractivitatea zonei. De asemenea în interiorul zonei de intervenție, arterele carosabile sunt dublate de spații verzi și trotuare cu lățimea minimă de 1,5 m, care facilitează deplasările pietonale în condiții de siguranță și confort.

**Regenerarea și creșterea atractivității zonei**

Proiectul își propune ameliorarea imaginii urbane întâlnite la momentul actual în zonă. Fiind o fostă zonă industrială, terenurile neconstruite au dezvoltat vegetație spontană ce intră în contrast cu zonele din proximitatea acestora. Astfel, este oportună armonizarea funcțională între locuirea existentă la sudul zonei de intervenție și terenul în studiu și introducerea unor funcțiuni cu caracter public care să contribuie la bunăstarea generală a zonei și la creșterea valențelor ambientale ale spațiului public.

Respectivul Plan Urbanistic Zonal, prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime, urmărește creșterea valorii și atractivității imobiliare din zona de intervenție și reprezintă primul pas spre procese de regenerare urbană mai ample, ce vizează fostele terenuri industriale dezvoltate în partea sudică a municipiului Constanța.

**3.2.6. Raportul de Diagnostic Arheologic**

Raportul de Diagnostic Arheologic identifică pe amplasamentul studiat traseul valurilor transdobrogene și a necropolei unuia dintre castelele valului de piatră. Săpăturile realizate în cadrul analizei s-au efectuat în zone libere de construcții, iar traseele prezentate au fost reconstruite în plan folosind arhivele fotoplanurilor existente.

În urma studiului de arhivă, a periegezelor și a diagnosticului intrusiv s-a delimitat foarte clar traseul celor trei valuri pe amplasament, confirmându-se astfel informațiile topografice mai vechi și georeferențierile fotografiilor de arhivă. Valul mic de pământ traversând colțul de NV al perimetrului studiat, pe o lungime de aproximativ 135 m, având direcția SV-NE. Valul mare de pământ și valul de piatră merg aproape în paralel prin mijlocul proprietății, porțiuni însemnate fiind situate sub actualele construcții industriale. Georeferențierea fotografiilor germane indică, de asemenea, existența pe teren a laturii de Est a castrului nr. 2 al valului mare de piatră. În zona de Est se confirmă prezența necropolei castrului nr. XXV Tocilescu al valului de piatră (neînregistrat de Schuchhardt). Cele 6 morminte cercetate indică o densitate apreciabilă de complexe funerare, care pot fi datate provizoriu în sec. X-XI p.Chr.

Pe același amplasament este vizibil, de asemenea, un tronson de drum antic orientat pe direcția NE-SV, între valul mare de pământ și valul mic. Se observă foarte clar pe fotografia germană tăierea acestuia de către valurile de pământ și de piatră. Cel mai probabil, acest drum poate fi pus în legătură cu necropola dezvoltată în zona Medeea, în perioadele elenistică și romană timpurie.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Așa cum menționează și raportul, zonele construite nu au permis realizarea de săpături pentru constatare, însă având în vedere adâncimea redusă la care se află valurile și drumul (între 0,7 și 2,2 metri), este probabil ca în procesul de edificare a construcțiilor industriale, a haldelor de moloz sau sare sau a echipamentelor industriale ale fostei uzine de Mecanică Navală, acestea să fi fost distruse. Studiul concluzionează necesitatea realizării cercetărilor arheologice preventive în cazul tuturor lucrărilor care afectează subsolul.

**Având în vedere cele identificate în urma raportului, la nivelul amenajărilor se propune marcarea traseelor valurilor transdobrogene și a conturului zidurilor castrului. Astfel, la nivelul circulațiilor pietonale și al spațiilor verzi se propune realizarea amprentei descoperirilor prin tratarea diferită a pavajului (materiale, texturi și/sau stereotomii), montarea de plăci de identificare a descoperirilor arheologice, iar la nivelul amenajărilor peisagistice se propune realizarea de aliniamente de arbuști, plante decorative ori trasee cu suprafețe texturate diferit (pietriș decorativ, mulci, pavele decorative etc).**

**În Lista Monumentelor Istorice din anul 2015 regăsim clasate 3 monumente istorice:**

- CT-I-m-A-02557.08 - valul mic de pământ, cu datare din sec. VI p. Chr., Epoca romano-bizantină;
- CT-I-m-A-02558.05 - valul mare de pământ, cu datare din sec. IX, Epoca medievală timpurie;
- CT-I-m-A-02559.09 - valul de piatră, cu datare din sec. X, Epoca medievală timpurie;

Conform Legii nr 422 din 2001, republicată în anul 2008, cu completările și modificările ulterioare, " *Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii*" (Articolul 9). Având în vedere faptul că obiectivele identificate în cadrul Raportului de Diagnostic Arheologic sunt din categoria monumentelor de tip „sit” și identificarea completă a acestora nu s-a finalizat, dată fiind suprafața mare de teren pe care acestea se desfășoară, nu a fost determinată o zonă de protecție la momentul clasării. Prin urmare, în baza concluziilor Raportul de Diagnostic Arheologic realizat pentru faza PUZ și a avizului Direcției pentru Cultură Constanța nr. 337/U din 11.03.2020, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ și se impune realizarea cercetării arheologice conform raportului de diagnostic arheologic.

**În urma săpăturilor realizate pentru Raportul de Diagnostic Arheologic în cadrul amplasamentului și ulterior a suprapunerii ortofotoplanurilor din Raportul de Diagnostic Arheologic cu traseul obiectivelor arheologice s-au extras coordonatele punctelor de contur ale acestora în sistem STEREO 70, în cadrul zonei de studiu PUZ. Arealele definite de coordonatele respective se constituie ca zonă de protecție pentru monumentele istorice clasate, până la momentul realizării de noi săpături**

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA

arheologice, momentu în care, în funcție de rezultatele săpăturilor arheologice, restricțiile se pot  
 restrânge sau extinde, conform legii.

Valul mic de pământ - CT-I-m-A-02557.08

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788750.3606	302696.2877
2	788893.0889	302761.8209
3	788872.5723	302772.0047
4	788762.3027	302720.3051

Valul mare de pământ - CT-I-m-A-02558.05

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788682.0945	302559.1346
2	788957.9226	302553.5901
3	789043.4356	302561.9871
4	789041.1699	302574.1582
5	788932.0388	302566.3856
6	788690.4730	302575.8976

Valul de piatră - CT-I-m-A-02559.09

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788663.2879	302521.4366
2	789047.0825	302542.3852
3	789047.8823	302534.5382
4	788656.8802	302508.5923

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HAREȚ ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Pe lângă cele trei monumente istorice clasate, constituie zone de interes arheologic și drumul antic și castrul numărul 2 al valului mare de pământ care se suprapun peste zona de studiu PUZ în arealele determinate de următoarele coordonate în Sistem STEREO 70:

castrul nr 2 al valului mare de pământ  
 Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788636.3169	302442.0439
2	788890.0668	302330.4521
3	788870.6751	302555.3439
4	788682.1102	302559.1343
5	788642.5200	302478.3400
6	788632.9048	302482.3578

Drumul antic  
 Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788831.1862	302570.3568
2	789015.6617	302627.0650
3	789011.0702	302637.2772
4	788791.5360	302571.9181

### 3.3. Prevederi ale PUG

**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 imobilul în unitatea teritorială de referință ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și profesionale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe - subzona ZCRM 2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**Utilizări admise:**

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

**Utilizări admise cu condiționări:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parter nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 m 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 lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100 metri.

**Destinații interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros,
- Stații de întreținere auto;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelei adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

**Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.**

**Caracteristici ale parcelelor**

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

- ZRL 1a + ZRL 1b

- se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

**În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu următoarele condiționări:**

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mica de 18.5 m;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m.;
- ZRL 1a
  - parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250.0 mp. și un front la strada de minim 12.0 m;
- ZRL 1b
  - parcela are suprafața minimă de 350.0 mp. și un front la strada de minim 15.0 m;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0 metri** sau dispuse pe aliniament, în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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 aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim **20.0** metri față de aliniamentul la stradă.

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

**conform PUZ**, cu următoarele recomandări:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc alte funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu 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 alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10.0** metri, să fie situat la minim **1.80** metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

**conform PUZ**, cu următoarele recomandări:

- pe fiecare 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;

---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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 lumină naturală;

#### **Circulații și accesuri:**

**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;
- în cazul în care funcțiunea respectivă necesită două sau mai multe accesuri, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. **3.50** înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

**conform PUZ**, cu următoarele recomandări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supra-etajate;

---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- CLMC va stimula construirea de parcaje și garaje colective subterane, sau supraterane în cadrul zonelor ZRCM sau în vecinătatea acestora.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

**conform PUZ**, cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în zone cu valoare ambientală și urbanistică se va respecta alinierea cornişelor existente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii 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 regula numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- în cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

**Aspectul exterior al clădirilor:**

**conform PUZ**, cu următoarele recomandări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- pentru firme, afișaj 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.

**Condiții de echipare edilitară:**

**conform PUZ**, cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea a 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;

**Spații libere și spații plantate:**

**conform PUZ**, cu următoarele recomandări:

- este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor RGU sau a altor acte normative în vigoare;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;

**Împrejmuiri:**

**conform PUZ**, cu următoarele condiționări:

- împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și lăcașurilor de cult de parcelele învecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

**Procent maxim de Ocupare a Terenului:**

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

**conform PUZ**, cu următoarele condiționări:

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice;
- **POT maxim = 85%** cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA**

**Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului**
 **$CUT = mp\ ADC / mp\ teren$** 
**conform PUZ, cu următoarele condiționări:**

 - **CUT maxim = 3;**

- 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 depășita valoarea 3.0.

**Prin PUZ, propune realizarea a 6 zone de reglementare noi care vor beneficia de regulament specific și propriu, corelat cu cel al zonei ZCRM2. Se vor prelua și modifica indicatorii urbanistici existenți, conform legislației în vigoare, pentru a răspunde cât mai bine necesităților de intervenție identificate prin studiile de fundamentare.**

**Zona locuințelor colective**
**ZL1 - subzonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E**

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

**Zona Mixtă**
**ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri**

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 35 metri;

RHmax= P+8E;

**ZM2 - subzonă mixtă de locuințe, servicii și echipamente publice**

POT max=60%

CUT max= 3.6

Hmax = 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

**ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

POT max=85%

CUT max = 3;

Hmax= 20 metri;

RHmax= D+P+4E;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**ZE - zonă educație**

POT max=50%

CUT max= 2

Hmax= 15 metri;

RHmax= P+3E;

**ZVsp - zonă verde și spații publice**

POT max=10%

CUT max= 0,1

Hmax= 10 metri;

**3.4. Valorificarea cadrului natural**

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

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

- Crearea unor axe dominante verzi prin plantarea de arbori de aliniament cu scopul de direcționarea privirii și a îmbunătăți calitatea aerului pe arterele principale de circulație din zonă ( Strada Spiru Haret și strada Cumpenei). Speciile propuse sunt specii rezistente la poluare, rezistente la secetă și îngheț: Catalpa bignonioides, Acer Platanoides Fairview
- Distanța optimă dintre arbori, pentru plantarea aliniamentelor este între 3 și 6 m, în funcție de dimensiunea coroanei arborelui.
- Crearea unor axe verzi pe străzile nou propuse care oferă compoziție și structură spațiului folosind arbori cu colorit deosebit, cu rol de filtru împotriva noxelor (Betula Pendula, Sorbus Intermedia , Lliquidambar Stryciflua, Acer Platanoides Royal Red)
- Amenajarea unei grădini de incintă pentru locuitori, cu scop recreațional. Pentru amenajarea acestor zone se pot folosi arbori înalți, arbuști și plante joase, poziționați la cel puțin 1,5 m de construcții. Speciile de arbuști propuse sunt, în special, specii verzi pe tot parcursul anului: Cornus

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Alba, Lonicera Nitidea, Picea Glauca, Berberis Thunbergii, Cotoneaster Divarticus. Arborii sunt aleși în funcție de colorit și dimensiunea coroanei: Betula Pendula care are trunchiul de culoare albă și aspect filiform, preferă locurile însorite și rezistă foarte bine în mediul urban, Liquidambar Styracliflua are un colorit deosebit toamna, este un arbore decorativ care se adaptează ușor unor condiții climatice variate.

- Amenajarea unor grădini de fațadă liniare, adiacente construcțiilor. Acestea au un rol decorativ și completează compozițional fațadele obiectelor de arhitectură propuse. Se pot folosi arbori singurari sau în grupuri de câte 3, ca Betula Pendula, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit, ierburi decorative ( Carex Apressa), pietriș și gazon.
- Plantarea zonei adiacente căii ferate din zona de studiu – plantație cu rol de protecție, filtru împotriva poluării. Se propune un mix de conifere și foioase ( Pinus Nigra Fastigiata, Chiparos Chameacyparis, Sorbus Intermedia, Catalpa Bignonioides, Acer Platanoides Royal Red.
- Crearea unor accente vegetale în zone cu capete de perspectivă, marcarea intersecțiilor și a zonelor de schimbare a direcției.

### **3.5. Modernizarea circulației**

Obiectivele principale pe care trebuie să le atingă intervenția, în materie de organizare a circulației sunt, după cum urmează:

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

Soluția de sistematizare a circulațiilor pentru noua dezvoltare presupune realizarea unei străzi perimetrare zonei de intervenție, cu gabarit de 7 metri și două benzi cu dublu sens, pe laturile estică, nordică și vestică. Pe direcția est-vest, s-au propus două străzi colectoare, care să deservească direct loturile propuse, de asemenea, cu două benzi și dublu sens.

Arterele de circulație carosabilă sunt dublate de aliniamente verzi, cu lățimi minime de 1,5 metri, trotuare pietonale cu lățimi minime de 2,5 metri și piste pentru biciclete cu dublu sens și lățimea de 3 metri.

Pentru soluția de ilustrare a zonei de intervenție PUZ s-au calculat, conform HCL 113/2017 privind necesarul minim de locuri de parcare pentru zone nou construite, un total necesar de **2777 de locuri de**



---

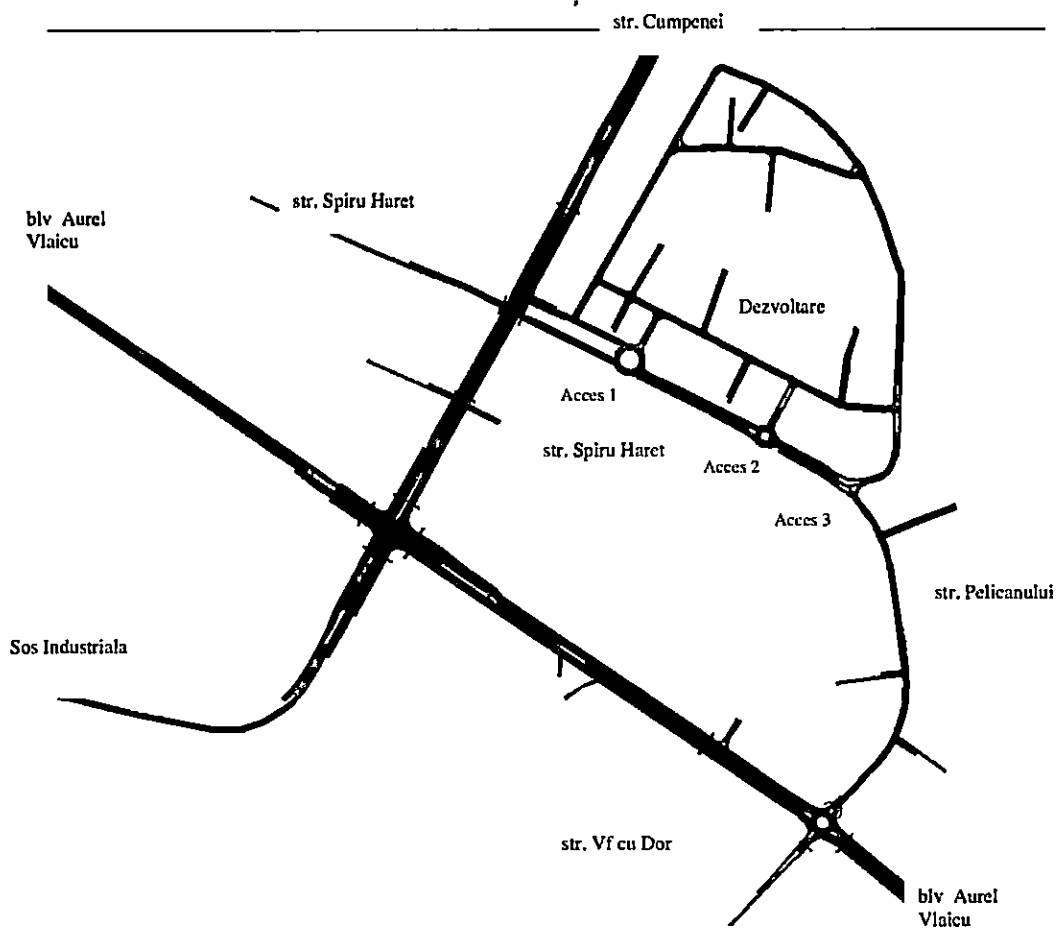
**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA**

**parcare pentru viitorii locatari, vizitatori și utilizatori ai dotărilor și funcțiilor nou propuse prin PUZ, amenajate la sol, în interiorul loturilor, sau în subsolul și demisolul construcțiilor propuse. Suplimentar, au mai fost amenajate alte 169 de locuri de parcare în lungul străzilor propuse în interiorul dezvoltării.**

Modelarea și validarea tramei stradale propuse s-a realizat în baza unui studiu de trafic, care a luat în considerare valorile de trafic existente pe arterele perimetral zonei de studiu (Strada Cumpenei, strada Spiru Haret, Aleea Pelicanului) și valorile determinate de propunerea urbanistică. Astfel, s-au determinat următoarele necesități și ajustări ale situației existente:

- Lărgirea părții carosabile a străzii Spiru Haret la patru benzi de circulație prin cedarea unei suprafețe de teren (din posesia dezvoltatorului) în domeniul public;
- Realizarea unui acces principal (nr. 1) sub forma unui sens giratoriu cu diametrul de 24 de metri din strada Spiru Haret pentru intrare cu relație de stânga și dreapta;
- Realizarea unui acces principal (nr. 2) sub forma unui sens giratoriu din cu diametrul de 24 de metri strada Spiru Haret pentru intrare cu relația de stânga și dreapta;
- Un acces secundar cu relație de stânga pentru intrare și doar de dreapta pentru ieșire. Pentru acest acces se va realiza o bandă de stocaj pentru relația de stânga cu o lungime de 50m
- Se indică necesitatea semaforizării intersecției dintre strada Cumpenei și Spiru Haret pentru a permite accesul volumelor de trafic în urma realizării investițiilor celor două studii urbanistice.
- Este necesară realizarea unui buzunar de viraj la stânga pe strada Cumpenei către strada Spiru Haret, pe direcția nord-sud, suplimentar față de cel existent.
- Se recomandă realizarea unei benzi alocate pentru virajul la dreapta (verde intermitent) dinspre strada Spiru Haret către strada Cumpenei, separat față de cele două care permit deplasarea înainte și la stânga.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Schema circulațiilor propuse

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

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în zona de reglementare ZRCM - zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și profesionale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe - subzona **ZCRM 2 - subzona mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

Indicatorii pentru zona ZRCM2 sunt:

POT max = 85%

CUT max = 3 mp adc/mp teren

RH - stabilit prin PUZ

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

Prin studiul de urbanism se propune o creștere cu maxim 20% a CUT-ului maxim teoretic aprobat prin PUG și reglementarea terenului după cum urmează și conform planșei de reglementări urbanistice propuse:

**Zona locuințelor colective**

**ZL1 - subzonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E**

POT max=50%

CUT max= 3,6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

**Zona Mixtă**

**ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri**

POT max=50%

CUT max= 3,6

Hmax= 35 metri;

RHmax= P+8E;

**ZM2 - subzonă mixtă de locuințe, servicii și echipamente publice**

POT max=60%

CUT max= 3,6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

**ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

POT max=85%

CUT max = 3;

Hmax= 20 metri;

RHmax= D+P+4E;

**ZE - zonă educație**

POT max=50%

CUT max= 2

Hmax= 15 metri;

RHmax= P+3E;

**ZVsp - zonă verde și spații publice**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

POT max=10%

CUT max= 0,1

Hmax= 10 metri;

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

**Bilanț teritorial propus la nivelul zonei de studiu**

Zonificare funcțională și utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POTmax	CUTmax
Locuire colectivă ZL1	53740	37,2%	50%	3,6
Zonă mixtă comerț și locuire ZM1	19496	13,5%	50%	3,6
Zonă subzonă mixtă de locuințe, servicii și echipamente publice ZM2	7892	5,5%	60%	3,6
Culte	2440	1,7%	-%	-
Educație ZE	2749	1,9%	50%	2
Zona verde ZVsp	10803	7,5%	20%	0,1
Spațiu verde aliniament propus prin PUZ	6250	4,3%	-	-
ZRCM2m	4020	2,8%	85%	3
Circulații publice și parcări	37220	25,7%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>144610</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.7. 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. Prin studiul de echipare edilitară a zonei propusă a fi dezvoltată prin PUZ se stabilesc următoarele:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

### Alimentarea cu apă potabilă

Pentru obiectivele propuse a se realiza în această zonă, s-a calculat în conformitate cu standardele în vigoare: S.R. 1343-1-2006 Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

#### A.1. Calculul necesarului de apă pentru consum menajer

Conform STAS 1343/1-2006, capitolul 2.1.2. "Determinarea necesarului de apă", valorile și relațiile de calcul sunt următoarele:

N p =	6267	populație
q p =	180 l/cons	norma de consum conf. tab.1 zona 4
N clevi =	157	toalete
q cl =	30 l/cons	
N alte funcțiu	613	masa restaurant
q cl =	60 l/cons	
Ncl =	0	loc parcare
q cl =	0 l/cons	
N p1 =	0	personal angajat deservire
q p1 =	0 l/pers	
N p2 =	0	personal curatenie
q p2 =	0 l/cons	
N p3 =	0	personal angajat deservire care fac dus
q p3 =	0 l/pers	
N cons =	0	personal consumatori
q cons	0 l/s	
Spalari pardoseli		0 0,5 l/mp x zi
Necesarul tehnologic		0 apa dedurizata
K <sub>zi</sub> =	1,30	coeficient neuniformitate a debitului zilnic conf. tab. 1 zona 4
K <sub>o</sub> =	3,00	coeficient neuniformitate a debitului orar conf. tab. 3 zona 1
K <sub>p</sub> =	1,15	coeficient de majorare a debitului de apa din sistem conf 4.4.1
K <sub>s</sub> =	1,05	coeficient de majorare pentru nevoile proprii ale sistemului

$$Q_{zi\ med} = (N \times qg) / 1000$$

$$Q_{zi\ med} = 1170\ m^3 / zi \quad 13,536\ l / s$$

$$Q_{zi\ max} = k_{zi} \times Q_{zi\ med} =$$

$$Q_{zi\ max} = 1520\ m^3 / zi \quad 17,597\ l / s$$

$$Q_{orar\ max} = 1/24 \times k_o \times Q_{zi\ max} =$$

$$Q_{orar\ max} = 190,1\ m^3 / ora \quad 52,792\ l / s$$

Pentru a asigura posibilitățile de branșare ale viitoarelor construcții, vor fi necesare următoarele intervenții privind infrastructura de alimentare cu apă:

- 2950 metri liniari de conductă apă DN200 PEHD
- o gospodărie de apă amplasată în zona spațiului verde central

### Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială

În concordanță cu dezvoltarea urbanistică, din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomandă în principal următoarele:

- extinderea rețelelor de canalizare pe noile străzi propuse în prezentul PUZ;

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- prescripțiile noului standard - 1846-2/2007- recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea teritoriului, prin bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente. Acest standard reglementează în mod complex calculul debitelor din precipitații, cu determinarea lor atât în funcție de situația constructivă existentă în Municipiul Constanța, respectiv de suprafețele construite (clădiri civile, industriale și social culturale, drumuri, alei, platforme betonate etc.) pe fiecare bazin de calcul, cât și materialul acestora;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia, fiind necesare luarea unor măsuri constructive adecvate pentru a nu fi afectată stabilitatea terenului și clădirilor.
- căminele existente și proiectate pe rețelele de apă-canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune, acestea vor fi consolidate sau refăcute după caz.
- în paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

**B.1. Canalizare menajera**

Conform STAS 1846-1/2006, cap 4.2.1 debitele de apa uzate menajere caracteristice (debitul zilnic mediu, debitul zilnic maxim și debitul orar maxim) care se evacueaza în rețeaua de canalizare se calculeaza cu relația:

$$Q_u = Q_s$$

unde  $Q_s$  este debitul de alimentare cu apa caracteristic.

Vom avea:

$$\begin{aligned} Q_{u \text{ zi med}} &= 13,536 \text{ l/s} \\ Q_{u \text{ zi max}} &= 17,597 \text{ l/s} \\ Q_{u \text{ or max}} &= 52,792 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Debitul orar minim se calculeaza cu relația:

$$Q_{u \text{ or min}} = \frac{p}{24} \times Q_{u \text{ zi max}}$$

unde  $p = 0,1$

$$Q_{u \text{ or min}} = 0,073322483 \text{ l/s}$$

Pentru evacuarea apelor menajere in mod gravitacional, pana la statia de pompare se vor folosi conducte din PVC-KG SN 6, avand Dn 315 mm si panta de 0.5%.

$$Q_{plin} = 77.74 \text{ l/s}$$

$$V_{plin} = 1.08 \text{ m/s}$$

$$\rightarrow \frac{Q}{Q_{plin}} = \frac{15,53}{77,74} = 0,199 \rightarrow \frac{h}{H} = 0,281 \rightarrow \frac{V}{V_{plin}} = 0,76 \rightarrow V = 0,76 \cdot V_{plin} = 0,82 \text{ m/s}$$

**Rezulta deci ca se obtine viteza minlma de autocurătire prevazuta prin STAS.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**C. Debitul de apa de ploaie rezultat (conform proiect interioare)**

**1.1. Debitul maxim produs de ploaia de calcul (conf. SR 1846-2 : 2007)**

$$Q_{pluv} = m \times i \times \sum \emptyset S_c$$

-Frecventa normata a ploii de calcul (Pentru clasa II de importanta a folosintei)....f = 1/20			
-Durata ploii de calcul (la ses, pentru teren cu panta <1%)	i = 15,0		min
-Intensitatea ploii de calcul (conf.Diagrama-Zona 5, STAS 9470)	i = 260		l/s x ha
-Coeficient de reducere a debitului, datorat efectului de acumulare a apei în rețeaua de canalizare, la timp de ploaie < 40 min		m = 0,8	
-Coeficient de scurgere în funcție de natura suprafeței de colectare a apei pluviale... $\emptyset$			
$\emptyset = 0,95$ pentru învelitori metalice	S1 =	55.612	mp
$\emptyset = 0,90$ pentru terase asfaltate	S2 =		
$\emptyset = 0,85$ pentru drumuri și rampe de acces asfaltate	S3 =	30.443	mp
$\emptyset = 0,80$ pentru pavaje betonate	S3 =	4.225	
$\emptyset = 0,10$ pentru spații verzi	S4 =	15337,28	mp
Suprafața redusă de colectare a apei metec S teren = 124,010 ha	S teren =	124.010	ha
Q pluv =		1.739,33	l/s

Apele de ploaie colectate de pe platformele de parcare și strazi, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu decantor, înainte ca ele să fie conduse spre bazinele de retenție și ulterior spre conducta de descarcare în colectorul menajer.

Pentru evacuarea în mod gravitațional a apelor pluviale se alege o conductă din PVC-KG, având Dn110 mm PVC-KG și I = 0.5%. Vom avea:

Qplin = 46,08 l/s  
Vplin = 1.04 m/s

Rezultă deci ca se obține viteza minimă de autocurățire prevăzută prin STAS

Pentru a asigura posibilitățile de branșare la rețeaua de canalizare și cea pluvială ale viitoarelor imobile, vor fi necesare următoarele intervenții privind infrastructura:

- 2950 metri liniari de conductă canalizare menajeră Dn315 PVC-KG și a canalelor aferente acestora
- desființarea racordului de canalizare existent în zona de nord a zonei de studiu PUZ

### Alimentare cu gaze naturale

Situația rețelelor de gaze naturale din zona studiată este prezentată în conformitate cu avizul 313924975/15.05.2019 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE - Direcția Regională Est, Punct de lucru Constanța.

Se propune ca fiecare dintre aceste noi construcții, ca și acelea existente, să aibă propria sursă de energie termică ținând seama de următoarele considerente principale:

- independența în funcționare a fiecărui consumator atât din punct de vedere al etapizării de realizare a construcțiilor, cât mai ales a contorizării și facturării consumului de energie termică,
- programul zilnic și anual diferit de funcționare a încălzirii pentru fiecare consumator, cât și necesitatea alimentării continue cu apă caldă de consum menajer, indiferent de perioada de revizie a termoficării,

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- cerințele diferite de confort termic specifice fiecărui consumator,
- caracteristicile termo-hidro-energetice ale materialelor de construcție ce se vor folosi în special pentru clădirile reprezentative, monumentale,
- modul diferit, la fiecare dintre consumatorii importanți, de cuplare a sistemului de încălzire cu cel de ventilare și, de asemenea, a acestuia din urmă cu instalația de climatizare pentru răcirea aerului în perioada caldă a anului,
- automatizarea echipamentelor actuale permite funcționarea fără supraveghere permanentă din partea unui fochist autorizat, ceea ce conduce la economii importante în exploatare.

Realizarea propriilor surse de alimentare cu căldură la fiecare consumator este facilitată de introducerea alimentării cu gaze naturale în Municipiul Constanța prin intermediul inelului de repartiție DN 600 mm din care sunt alimentate stațiile de reglare de sector (SRS).

Folosirea materialelor moderne, cu proprietăți termoizolante sporite, dar cu greutate specifică și inerție termică redusă, creșterea proporției suprafețelor vitrate pe ansamblul anvelopei clădirilor, utilizarea încălzirii cu aer cald, creșterea proporției consumului de căldură pentru prepararea apei calde menajere pe totalul necesarului de energie termică și, de asemenea, volumul mic de apă din instalațiile termice, care scade inerția termică a acestor instalații conduc la necesitatea utilizării unor utilaje și echipamente cu caracteristici performante, randamente ridicate de schimb de căldură și grad redus de poluare.

Funcționarea automatizată a instalațiilor de producere a energiei termice, de încălzire, ventilare și climatizare va sigura siguranța în exploatare, condițiile de microclimat pentru utilizatorii permanenți și ocazionali, precum și exploatarea economică a acestor instalații cu un consum optim realizabil la ora actuală de combustibili și energie electrică.

Centralele termice ale consumatorilor vor putea fi cuplate cu centrale de apă răcită, realizându-se astfel alimentarea agregatelor de ventilație și a ventiloconvectoarelor ce vor fi utilizate pentru încălzirea / răcirea spațiilor reprezentative: săli de spectacole, săli de repetiție, foaiere, spații multifuncționale, spații de vânzare, restaurante etc.

Celelalte spații vor fi încălzite cu corpuri statice (radiatoare, registre).

- Pentru încălzirea cu microcentrale termice, pentru spațiile de locuit, debitul instalat de gaze  $g_2 = 3,70 \text{ m}^3\text{N/h} \cdot \text{gospodărie}$ , defalcăt astfel:
  - 2,73  $\text{m}^3\text{N/h}$  - microcentrală termică pentru încălzire și preparare a.c.m.;
  - 0,67  $\text{m}^3\text{N/h}$  - mașină de gătit tip aragaz pentru prepararea hranei;
  - 0,30  $\text{m}^3\text{N/h}$  - cotă parte dotări publice ( $\approx 6\%$ ).
- Pentru încălzirea spațiilor comerciale, administrative, prepararea apei calde menajere și utilizări tehnologice (alimentație publică), s-a considerat o caracteristică termică:



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- $q_{\text{înc.1}} = 25 \text{ W/m}^3$ ;
- și a celor de depozitare;
- $q_{\text{înc.2}} = 10 \text{ W/m}^3$ .

**BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE GAZE NATURALE**

**$Q_{\text{total}} = 6893,73 \text{ m}^3\text{N/h}$**

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorifică superioară a gazelor naturale  $P_{ci} = 10,5 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{N}$ .

Pentru asigurarea transportului de gaze naturale și a branșării viitoarelor imobile sunt necesare extinderi ale rețelelor existente în zona de studiu PUZ cu aproximativ 2950 metri liniari, de-a lungul străzilor propuse.

**Alimentarea cu energie electrică**

**Iluminatul public**

- Este necesar să se înlocuiască traseele electrice LES care prezintă defecte de izolație.
- Este necesar să se devieze traseul liniei electrice subterane de medie tensiune LES 10kV iar reamplasarea să se facă pe trama stradală propusă;
- Întrucât sunt zone întinse care necesită o configurare a lotizării și trasarea unor artere de acces la imobile propuse pe loturi, se propune extinderea rețelelor electrice de tip subteran și înființarea unor noi posturi de transformare pentru preluarea noilor consumatori.

**Consumul casnic și comercial**

**BREVIAR DE CALCUL AL NECESARULUI DE ENERGIE ELECTRICĂ**

Puterea instalată totală este:  **$P_{it} = 21\,585 \text{ kW}$**

Puterea maximă simultan absorbită din rețea va fi:

$P_{msa} = K_u \times P_{it} = 0,8 \times 21\,585 = 17\,268 \text{ kW}$

$K_u$  – factor de utilizare a receptoarelor

(  $K_u = 0,8$  )

Puterea maximă simultan absorbită de consumatori va fi:

$P_{msaT} = k_{s1} \times P_{msa} = 0,5 \times 17\,268 \text{ kW} = 8\,634 \text{ kW}$

$k_{s1}$  = coeficient de simultaneitate între consumatorii racordați la această linie.

Puterea aparentă necesară va fi:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

$$\underline{1,1xPmsaT}$$

$$S_u = \frac{P}{\cos\phi} = (1,1 \times 8634) / 0,92 = 10323 \text{ kVA}$$

Unde: 1,1 – factor ce ține seama de căderile de tensiune pe linii

$\cos\phi$  – factorul de putere

**Se vor prevedea posturi de transformare în cabina de zidărie de 2x2000 kVA.**

**Numărul posturilor de transformare va fi:**

**$N_p = 10323 \text{ kVA} / (2 \times 2000) \text{ kVA} = 2,58$ ; se vor prevedea trei posturi de transformare, cu câte două transformatoare de 2000kVA.**

Necesarul de energie electrica pentru noii consumatori va fi asigurat din posturile de transformare existente dar si prin infiintarea de noi posturi de transformare, in concordanta cu dezvoltarea fiecărei zone.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Studiului de Soluție, conform avizului ce va fi emis de E-Distribuție Dobrogea.

În vederea asigurării energiei electrice pentru imobilele viitoare din zona de studiu sunt necesare următoarele intervenții:

- desființarea traseului LES 10 Kv existent pe o lungime de 620 de metri liniari.
- extinderea infrastructurii LES 10 Kv pe o lungime de aproximativ 510 metri liniari
- extinderea infrastructurii existente cu un număr de 3150 metri liniari de cabluri LES 0,4 Kv
- realizarea a 3000 metri liniari de rețea iluminat stradal;
- înființarea a 3 posturi de transformare 2x200 kvA

### **Telecomunicații**

Rețeaua telefonică ce deservește abonații din vecinătatea teritoriului studiat este de tip subteran și este echipată cu cabluri telefonice distribuite pe arterele principale ce mărginesc zona dar și de tip aerian pozată pe stâlpii rețelei electrice de joasă tensiune. Se propune extinderea rețelelor de telecomunicații pe străzile noi aferente prezentului PUZ.

În vederea asigurării accesului la rețeaua de telecomunicații pentru imobilele viitoare din zona de studiu sunt necesare extinderi ale rețelei existente cu aproximativ 3000 metri liniari.

### **3.8. Protecția mediului**

În proximitatea zonei de intervenție nu există areale naturale protejate care pot fi afectate de intervenția propusă. Soluțiile propuse prin prezentul studiu urbanistic ține cont de următoarele aspecte:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, etc;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public 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);

### **3.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică**

Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

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

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT. Culoarele destinate realizării rețelei de circulației vor fi trecute în domeniul public al UAT.
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

La nivelul zonei de intervenție, terenurile sunt în integralitate proprietate privată a persoanelor juridice. În zona de studiu nu există obiective de utilitate publică consemnate. Există, pe de altă parte, obiective de interes public în proximitatea zonei de studiu, după cum urmează:

- biserica CET - la intersecția străzilor Spiru Haret și strada Cumpenei;
- Școala cu clasele I-VIII Aurel Vlaicu, în zona blocurilor de locuințe colective de la sud-est de zona de studiu;
- Liceul Tehnologic "Dimitrie Leonida" Constanța - aleea Pelicanilor, la sud-est de zona de studiu;
- Parcul Viitorului Constanta - aleea Pelicanilor, la sud-est de zona de studiu;

În vederea realizării obiectivului de investiție - ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte, vor fi necesare operațiuni de trecere a terenului din proprietate privată în domeniul public, în ceea ce privește rețeaua de străzi propuse. **Prin urmare, o suprafață de aproximativ 4450 mp este prevăzută a fi trecută în domeniul public.**

Suprafața de teren care a generat PUZ este propusă pentru relotizare astfel încât, în proprietate privată rămân 21 de loturi, cu o suprafață totală de 90276 mp (reprezentând 72% din suprafața inițială a loturilor care au generat PUZ-ul), după cum urmează:

**Propunere de lotizare a terenului care a generat PUZ**

UTR	nr lot	Suprafață
ZM2	1	7892
ZL1	2	3643
	3	3489
	4	3682
	5	3791

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

UTR	nr lot	Suprafață
	6	3503
	7	3305
	8	4029
ZE	9	2749
ZL1	10	4306
	11	3899
	12	3864
	13	3456
	14	3082
	15	3049
ZM1	16	2471
	17	2841
	18	4147
	19	4541
ZVsp	20	7735
	21	10802
circulții publice		33823
<b>TOTAL teren care a generat PUZ</b>		<b>124099</b>

### 3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Intervențiile nou propuse elimină o sursă de inconfort vizual și o incompatibilitate funcțională la nivelul zonei, între producția/depozitarea existentă și vecinătățile constituite din locuințe, în mare parte pe lot. Din punct de vedere al circulațiilor auto, sunt propuse o serie de măsuri de intervenție menite să amelioreze situația existentă, dar care să contribuie și la o bună desfășurare în condițiile noii dezvoltări urbanistice. Astfel, strada Spiru Haret este regabaritată, iar intersecția cu strada Cumpenei este regândită, fiind propusă o bandă de circulație în plus pentru virajul la stânga pe strada Cumpenei, din

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

direcția IC Brătianu către Aurel Vlaicu. Aceste măsuri vor fi benefice circulației de ansamblu, atât pentru noii locuitori, dar și pentru cei care frecventează zona și în prezent, fluidizând circulația.

Funcțiunile nou propuse la strada Spiru Haret, cu caracter public, vor deservi nu doar locuitorilor noi ai zonei, ci și rezidenților actuali, dar și trecătorilor. Se vor realiza spații de joacă pentru copii și un parc verde central dezvoltării care vor avea deservire publică. De asemenea, unitatea de educație (grădiniță/școală) va deservi toți locuitorii zonei, aducând un plus de atractivitate zonei, din punct de vedere al dotărilor aferente locuirii. În plus, în zona de nord a zonei de studiu va putea fi edificată un nou echipament public care, pe măsură ce ansamblul se va dezvolta, va putea deservi cu funcțiuni din sfera educație, sănătate, comerț sau alte funcțiuni conexe locuirii, care vor fi identificate ca necesare la momentul investiției.

Studiile privind funcțiunile existente în zonă și necesarul dotărilor la nivel de vecinătate au relevat lipsurile, aspecte pe care noua dezvoltare le compensează: necesitatea de spațiu verde, unități de educație și servicii de proximitate, comerț și alimentație publică. Noul ansamblu propus nu doar că va putea asigura o bună calitate a locuirii, dar va putea asigura și o deservire cu servicii conexe locuirii zonelor din vecinătate, polarizând prin unitățile de educație, servicii, și spațiile pentru loisir propuse.

**311. Planul de acțiune pentru realizarea investițiilor propuse prin PUZ**

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<b>1. Realizare culoare pentru circulații publice</b>						
Asigurarea culoarelor de circulație publică	Parcelare/ divizare/ comasare teren	În funcție de numărul de operațiuni și amploarea acestora.	fonduri private ale inițiatorului investiției	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare propunere cadastrală;</li> <li>Înaintare documentație OCPI Constanța și avizare soluție</li> </ul>	nerealizat	Inițiator investiție

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Transfer circulații în domeniul public	fără estimare. <i>*Pe tronsoanele de stradă nou propuse (FN1, FN2, FN3, FN4) transferul de proprietate se va realiza după realizarea investițiilor private. Pe tronsoanele de stradă Spiru Haret unde este necesară extinderea/lărgirea acesteia, transferul de proprietate se va realiza înaintea modernizării străzilor de către Administrația Locală</i>	fonduri private ale inițiatorului investiției, Buget Local	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare propunere cadastrală;</li> <li>Înaintare documentație OCPI Constanța și opținere soluție</li> </ul>	nerealizat	Inițiator investiție, Municipiul Constanța
<b>2. Realizare descărcare arheologică:</b>						
Prospectare teren în vederea identificării valorilor arheologice	Cercetare arheologică	fără estimare. Se va determina la momentul realizării investiției, etapizat, pe fiecare tronson ce se dorește a fi edificat și în funcție de rezultatul cercetării.	fonduri private ale inițiatorului investiției	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare săpături în vederea identificării valorilor arheologice</li> </ul> <p>În situația identificării unor elemente valoroase:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare studiu istoric tehnic pentru a pune în valoare elementele identificate, a stabili zonele de protecție ale acestora și condițiile de edificare în vecinătatea lor</li> <li>Avizare documentație de către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța</li> </ul> <p>În situația în care nu se identifică elemente valoroase:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Demararea diligențelor în vederea continuării edificării imobilelor și extinderii infrastructurii edilitare.</li> </ul>	nerealizat	Inițiator investiție

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
				<ul style="list-style-type: none"> <li>În această situație se vor marca la nivelul circulațiilor pietonale și al spațiilor verzi traseul valurilor transdobrogene prin tratarea diferită a pavajului (materiale, texturi și/sau stereotomii), montarea de plăci de identificare a descoperirilor, iar la arheologice, nivelul amenajărilor peisagistice se propune realizarea de aliniamente de arbuști, plante decorative ori trasee cu suprafețe texturate diferit (pietriș decorativ, mulci, pavele decorative etc)</li> </ul>		
<b>3. Realizare rețele edilitare:</b>						
<b>apă - canal</b>	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 3000 metri rețea canalizare, 3000 metri apă, 3000 metri rețea pluvială, o gospodărie de apă la un cost estimativ de 1 mil de Euro (100 Euro/ml pentru realizare rețea nouă)	RAJA SA + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	
<b>gaz</b>	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 3000 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune nouă la un cost estimativ de 300 mii de Euro (100 Euro/ml pentru realizare rețea nouă, 50 euro/ml pentru dezafectare)	Distrigaz Sud Rețele + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	*fie de investitori, fie de propri-



**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HAREȚ ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<b>Electricitate</b>	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 650 ml de rețea 10Kv desființare, 500 m de rețea de electricitate 10 kv nouă, 3200 m rețea 0,4 kv, 3000 metri rețea iluminat stradal cu un cost total estimativ de 735 mii de Euro (100 Euro/ml) + 3 posturi de transformare cu un cost aproximativ de 75 mii euro	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	etarii rețele și de acor-durile între părți, la momentul realizării investiției
<b>Date (telecom)</b>	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 300 metri rețea la un cost estimativ de 300 Mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni;</li> </ul>	nerealizat	
<b>4. Realizare infrastructură circulației</b>						
<b>Extindere și modernizare infrastructură rutieră și pietonală</b>	Realizarea căilor de circulație carosabilă și pietonală. -Străzile FN1, FN2, FN3, FN4;	Amenajare parte carosabilă, spații verzi și spații pietonale, aproximativ 27000 mp, (aproximativ 3000 metri liniari de stradă urbană) la un cost total estimativ de aproximativ de 1,35 mil euro	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> <li>obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>Realizare proiect tehnic: 6 luni;</li> <li>Obținere Autorizație de Construire: 6 luni;</li> <li>Realizare parte carosabilă;</li> <li>Realizare trotuare pietonale;</li> <li>Amenajare spații verzi și căi de acces către loturi; Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. Estimare durată însumată acțiuni: 24</li> </ul>	nerealizat	Investitor privat

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Modernizare străzi existente Spiru Haret	Lărgire și modernizare a aproximativ 500 ml stradă cu o suprafață totală de aproximativ 10000 mp incluzând carosabil, trotuare și spații verzi de aliniament adiacente, la un cost de aproximativ 500 Mii euro.	Bugetul Local, Fonduri structurale, Fonduri guvernamentale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>▪ Realizare proiect tehnic: 6 luni;</li> <li>▪ Obținere Autorizație de Construire: 6 luni;</li> <li>▪ Realizare parte carosabilă;</li> <li>▪ Realizare trotuare pietonale;</li> <li>▪ Amenajare spații verzi și căi de acces către loturi; Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. Estimare durată însumată acțiuni: 24</li> </ul>	nerealizat	Municipiul Constanța
<b>5. Realizare construcții</b>						
Edificare terenuri private	Realizare construcții de locuințe, servicii, comerț	În funcție de soluțiile de proiectare, valoare de investiție estimată la 138 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp, la nivelul întregii zonei de studiu, în situația maximală a indicatorului CUT	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>▪ Realizare proiect tehnic: 12-24 luni;</li> <li>▪ Obținere Autorizație de Construire: 6-9 luni;</li> <li>▪ Implementare proiect: 12-24 luni; Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. Estimare durată însumată acțiuni: 30-53 luni;</li> </ul>	nerealizat	Investitor privat

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Realizare echipamente publice	În funcție de soluțiile de proiectare, valoare de investiție estimată la 10 milioane Euro la un cost estimativ de 500 euro/mp, la nivelul zonelor ZM2 și ZE	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>▪ Realizare proiect tehnic: 12-24 luni;</li> <li>▪ Obținere Autorizație de Construire: 6-9 luni;</li> <li>▪ Implementare proiect: 12-24 luni; Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. Estimare durată însumată acțiuni: 30-53 luni;</li> </ul>	nerealizat	Investitor privat
<b>6. Realizare amenajări publice pentru loisir</b>						
Amenajare zone verzi	Realizare parc zonă rezidențială	În funcție de soluțiile de proiectare, valoare de investiție estimată la 1,1 milioane Euro la un cost estimativ de 100 euro/mp	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>▪ Realizare proiect tehnic: 6-12 luni;</li> <li>▪ Obținere Autorizație de Construire: 6-9 luni;</li> <li>▪ Implementare proiect: 12 luni;</li> </ul>	nerealizat	Investitor privat

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA

## 4. CONCLUZII

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

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Rezolvarea incompatibilităților de ordin funcțional prin eliminarea unor funcțiuni care nu sunt compatibile cu specificul, în speță depozitarea-producția;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrică prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește valoarea și atractivitatea imobiliară din zona de intervenție;
- Actualizează regulamentul local de urbanism în corelare cu nevoile prezente de dezvoltare ale orașului;
- Ocuparea și restructurarea zonelor în care construcțiile sunt în stare avansată de degradare și lipsite de activitate;
- Suplinirea gradului de dotare al zonei în vederea creșterii calității locuirii existente și propuse prin noua intervenție;
- Modernizarea și extinderea infrastructurii de circulație (strada Spiru Haret) în vederea ameliorării traficului local și de tranzit atât pentru situația existentă, dar și pentru cea viitoare;
- Ameliorarea imaginii spațiului public perceput la nivelul pietonilor prin refacerea sau introducerea, acolo unde lipsește a aliniamentelor cu rol atât estetic, dar și pentru ameliorarea microclimatului local;

**Manager Proiect,**

arh. Sergiu Zmeu

**Șef proiect proiectare urbanism,**

urb. Mihaela Pușnavă

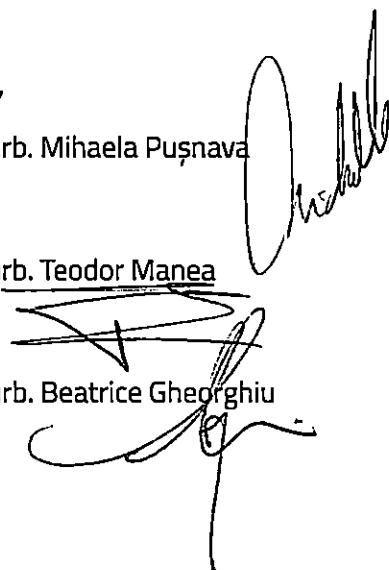


**Întocmit,**

urb. Mihaela Pușnavă

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu





**ASP-AA**

atet s-a putut - atelier de arhitectura

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### AFERENT ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

#### VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **Str. Spiru Haret nr 2A lot 1,2,3,4, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

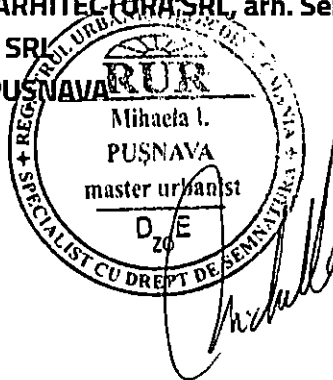
Inițiatorul investiției: **SC POLARIS M. HOLDING SRL**

Nr contract: **202/08.03.2019**

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

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**





## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. Rolul RLU**

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul delimitat de calea ferată, str. Spiru Haret și proprietăți cu acces din strada Cumpenei, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;



**ASP-AA**  
atut s-a putut - atelier de arhitectura

---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
  - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
  - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
  - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
  - Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 215 din 23.04.2001 privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
  - O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- 1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ delimitat de strada Spiru Haret, strada Cumpenei și calea ferată, Municipiul Constanța** cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

**1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. 337/U din 11.03.2020, având în vedere faptul că amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ și se impune realizarea cercetării arheologice conform raportului de diagnostic arheologic.**

**În Lista Monumentelor Istorice din anul 2015 regăsim clasate 3 monumente istorice în zona de studiu PUZ:**

- CT-I-m-A-02557.08 - valul mic de pământ, cu datare din sec. VI p. Chr., Epoca romano-bizantină;
- CT-I-m-A-02558.05 - valul mare de pământ, cu datare din sec. IX, Epoca medievală timpurie;
- CT-I-m-A-02559.09 - valul de piatră, cu datare din sec. X, Epoca medievală timpurie;

Conform Legii nr 422 din 2001, republicată în anul 2008, cu completările și modificările ulterioare, " *Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii*" (Articolul 9). Având în vedere faptul că obiectivele identificate în cadrul Raportului de Diagnostic Arheologic sunt din categoria monumentelor de tip „sit” și identificarea completă a acestora nu s-a finalizat, dată fiind suprafața mare de teren pe care acestea se desfășoară, nu a fost determinată o zonă de protecție la momentul clasării. Prin urmare, în baza concluziilor Raportul de Diagnostic Arheologic realizat pentru faza PUZ și a avizului Direcției pentru Cultură Constanța nr. 337/U din 11.03.2020, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ și se impune realizarea cercetării arheologice conform raportului de diagnostic arheologic.

**În urma săpăturilor realizate pentru Raportul de Diagnostic Arheologic în cadrul amplasamentului și ulterior a suprapunerii ortofotoplanurilor din Raportul de Diagnostic Arheologic cu traseul obiectivelor arheologice s-au extras coordonatele punctelor de contur ale acestora în sistem STEREO 70, în cadrul zonei de studiu PUZ. Arealele definite de coordonatele respective se constituie ca zonă**





PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA

de protecție pentru monumentele istorice clasate, până la momentul realizării de noi săpături  
arheologice, momentu în care, în funcție de rezultatele săpăturilor arheologice, restricțiile se pot  
restrânge sau extinde, conform legii.

Valul mic de pământ - CT-I-m-A-02557.08

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788750.3606	302696.2877
2	788893.0889	302761.8209
3	788872.5723	302772.0047
4	788762.3027	302720.3051

Valul mare de pământ - CT-I-m-A-02558.05

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788682.0945	302559.1346
2	788957.9226	302553.5901
3	789043.4356	302561.9871
4	789041.1699	302574.1582
5	788932.0388	302566.3856
6	788690.4730	302575.8976

Valul de piatră - CT-I-m-A-02559.09

Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788663.2879	302521.4366
2	789047.0825	302542.3852
3	789047.8823	302534.5382
4	788656.8802	302508.5923

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

Pe lângă cele trei monumente istorice clasate, constituie zone de interes arheologic și drumul antic și castrul numărul 2 al valului mare de pământ care se suprapun peste zona de studiu PUZ în arealele determinate de următoarele coordonate în Sistem STEREO 70:

castrul nr 2 al valului mare de pământ  
Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788636.3169	302442.0439
2	788890.0668	302330.4521
3	788870.6751	302555.3439
4	788682.1102	302559.1343
5	788642.5200	302478.3400
6	788632.9048	302482.3578

Drumul antic  
Coordonate stereo 70

nr crt	X	Y
1	788831.1862	302570.3568
2	789015.6617	302627.0650
3	789011.0702	302637.2772
4	788791.5360	302571.9181

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## **II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **2.1. Unități și subunități funcționale**

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 subzone funcționale reglementate, după cum urmează:

#### **Zona locuințelor colective**

##### **ZL1 - subzonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E**

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

#### **Zona Mixtă**

##### **ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri**

POT max=50%

CUT max= 3.6

Hmax= 35 metri;

RHmax= P+8E;

##### **ZM2 - subzonă mixtă de locuințe servicii și echipamente publice**

POT max=60%

CUT max= 3.6

Hmax= 32 metri;

RHmax= D+P+7E;

##### **ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.**

POT max=85%

CUT max = 3;

Hmax= 20 metri;

RHmax= D+P+4E;

#### **ZE - zonă educație**

POT max=50%

CUT max= 2

Hmax= 15 metri;

RHmax= P+3E;



**ASP-AA**

atut e-a putut - atelier de arhitectură

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

**ZVsp - zonă verde și spații publice**

POT max=10%

CUT max= 0,1

Hmax= 10-metri;



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## **III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

##### **ZL1:**

- locuințe colective;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multietajate, subterane sau supraterane.

##### **ZM1:**

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul atât pentru proximitate, cât și de mari dimensiuni;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.

##### **ZM2:**

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri și servicii;
- comerț cu amănuntul pentru proximitate;
- funcțiuni de învățământ precum: creșă, grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii, centru educațional, centru de formare profesională;
- funcțiuni de sănătate precum: clinică de specialitate, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), cabinete medicale, laboratoare medicale ș.a..
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, unități de alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele etc);
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi etajate, subterane sau supraterane.



**ASP-AA**  
atut e-a putut • atelier de arhitectura

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**ZCRM2m:**

- locuințe colective;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii de birouri unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- cabinete și clinici medicale;
- lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații pentru evenimente;
- unități de educație;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- stații întreținere auto și showroom-uri auto;
- parcaje la sol și multi-etajate.

**ZE:**

- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, centru de formare profesională etc.);
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;
- parcaje la sol și multi-etajate, subterane sau supraterane.

**ZVsp:**

- terenuri de sport deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale de companie, skate-park,
- spații verzi amenajate;
- spații amenajate închise pentru colectarea și preselecția deșeurilor menajere;

**ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**ZL1:**

- Se recomandă ca la parterul imobilelor orientate spre stradă, acestea să găzduiască funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de



**ASP-AA**

atet e-a putut - atelier de arhitectura

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Parterul blocurilor de pe loturile 14- și 15 (marcate pe planul de reglementări urbanistice) poate fi amenajat pentru funcțiuni din sfera alimentației publice, orientate către curea interioară a acestora, pentru a forma o direcție de deplasare pietonală publică atractivă între strada Spiru Haret și zona de parc.
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcărilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

**ZM1:**

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate cu publicul de 8 ore pe zi (între 8:00 și 16:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor (în cazul ZM2) pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp adc, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcărilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

**ZM2:**

- Spații de cazare pentru elevi și studenți cu condiția ca acestea să fie asociate unei unități de educație realizate în cadrul aceleiași zone funcțional și să fie funcțiune secundară a parcelei;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

**ZCRM2m:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului la parter nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40 m 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 lăcașuri de cult;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune;
- Stații pentru încărcarea vehiculelor electrice, cu condiția ca locurile de parcare prevăzute pentru acestea să nu fie luate în calculul parcarilor aferente funcțiunii existente pe parcelă, dacă acestea sunt destinate utilizării publice.

**ZE:**

- sală de sport, cu condiția ca aceasta să nu fie funcțiunea principală a imobilului;
- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

**ZVsp:**

- echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului (posturi trafo, stații de pompare, bazin de retenție etc.)

**ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE**

**ZL1:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 100 mp;



**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

**ZM1:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț cu suprafața mai mare de 2000 mp;
- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

**ZM2:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Unități de comerț tip hypermarket;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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;
- Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații auto etc.;

**ZCRM2m:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros,
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- 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;

**ZE:**

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Unități de comerț sau alimentație publică;
- 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;



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Panourilor pentru reclame;

**ZVsp:**

- Locuințe colective sau individuale;
- Activități economice din sfera jocurilor de noroc;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Unități de comerț cu amănuntul cu suprafața mai mare de 100 mp;
- 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;



---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

### ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

#### ZL1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 25m;**

#### ZM1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp pentru loturile destinate locuințelor colective și minim 1000 mp pentru loturile destinate altor funcțiuni;**
- **Deschidere la stradă de minimum 35m;**

#### ZM2:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 35m;**

#### ZCRM2m:

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

Pentru locuințe se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementări pentru **ZRL**:

- **ZRL 1a + ZRL 1b**
  - se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art. 15 și Art. 16.

**În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu următoarele condiționări:**

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mică de **18.5 m**;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **3.0 m.**;

- **ZRL 1a**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250.0 mp. și un front la strada de minim 12.0 m;
- ZRL 1b
- parcela are suprafața minimă de 350.0 mp. și un front la strada de minim 15.0 m;

**ZE:**

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2500 mp;**

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

**ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZE:**

- Față de străzile FN1 și FN4 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 5 metri;
- Față de străzile FN2 și FN3 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 3 metri, în cazul ZL1 și ZM2. În cazul ZM1 este permisă amplasare pe aliniament, cu condiția asigurării condițiilor de însoțire prevăzute de OMS 119/2014 și adaptarea regimului de înălțime în consecință.
- Față de străzile FN5 și FN6 se va respecta o retragere față de aliniament de minim 4 metri;
- În cazul Străzii Spiru Haret, construcțiile se vor amplasa în mod obligatoriu pe aliniament. Excepție face lotul 17, care se va retrage față de aliniamentul străzii Spiru Haret cu minim 6,5 metri, pentru a prelua alinierea edificabilului propus prin *Planul Urbanistic delimitat de str. Cumpenei, str. Spiru Haret, calea ferată, Meconst SA*, aprobat cu HCL 27/31.01.2019, iar spațiul între construcție și aliniament se va amenaja ca spațiu public pietonal.

**ZCRM2m:**

- Se permite amplasarea pe aliniament a construcțiilor pe Aleea Pelicanului și strada Spiru Haret. Față de aliniamentul propus de pe strada strada FN4 se va respecta o retragere minimă de 5 metri.

**ZVsp:**

- Amplasarea construcțiilor și amenajarea spațiului verde se vor detalia printr-un studiu de tip PUD.



---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### ZM1, ZM2:

- Este permisă amplasarea pe limitele laterale de proprietate, cu condiția de a se respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare..

### ZL1:

În vederea amplasării față de limitele laterale de proprietate, se vor respecta în mod simultan următoarele condiții:

- Față de limitele laterale ale parcelei, orientate către străzile de incintă care deserveșc loturile două câte două, se va respecta o retragere minimă de 6 metri.
- Față de limita laterală comună a loturilor învecinate (opușă străzii de incintă), se va respecta o retragere minimă de 8 metri.
- În situația în care înălțimea fațadei depășește 10 metri, distanța minimă dintre două fațade opuse, situate în lungul unei limite laterale de proprietate, va fi egală cu cel puțin două treimi din înălțimea fațadei măsurată în dreptul în care se realizează retragerea.
- În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.
- Limita de proprietate dinspre zona ZVsp se consideră limită posterioară. Față de limita posterioară se va respecta o retragere minimă de 3 metri.
- În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

### ZCRM2m:

- Construcțiile vor respecta restricțiile impuse de zona de siguranță CF spre limita posterioară - 20 m față de cale ferată;
- față de limitele laterale se va respecta se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil.

### ZE:

- Construcțiile vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri față de limitele laterale;

### ZVsp:

- Retragera minimă față de limitele laterale se va stabili printr-un studiu PUD, însă, construcțiile, indiferent de tipul de utilizare, vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri față de limita posterioară (față de limita UTR ZL1);

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

**ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ZL1, ZM1, ZM2, ZE, ZCRM2m, ZE:**

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurării condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- respectarea unei distanțe minime de 4 metri pentru asigurarea posibilităților de intervenție în caz de incendiu;
- Asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;

**ZVsp:**

- Se va stabili în urma unui studiu PUD.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.
- Ieșirile din parcarile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluență.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcționarilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. **3.50** înălțime); distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0** metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În zona ZVsp va realiza o circulație ocazional carosabilă care să deservească zona locuințelor colective exclusiv pentru autospecialele de intervenție și pentru accesul autovehiculelor necesare pentru întreținerea spațiului public.

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA**

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:

- Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane sau în demisol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri;
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane sau în primele niveluri ale construcției. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/ rampă minimă.
- Pe strada FN4, în dreptul unității de educație propusă, se vor prevedea două alveole cu lățimea minimă de 2,5 metri și lungimea de minim 35 metri, câte una pe fiecare parte a carosabilului, în vederea debarcării și îmbarcării copiilor. Aceste alveole nu se vor amenaja ca parcare și se va interzice oprirea autovehiculelor.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
**ZL1:**

- Construcțiile se vor proiecta respectând un regim de înălțime maxim **D+P+5 (maxim 25 metri)** în dreptul limitei posterioare, spre parc și un regim de înălțime maxim **D+P+7 (maxim 32 metri)** în dreptul aliniamentului către străzile FN2 și FN3.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu aceste valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;

- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Racordarea între regimul de înălțime D+P+7 și D+P+5 se recomandă să se realizeze cu retrageri succesive.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.

**ZM1:**

- Parterul și primul etaj ale construcțiilor vor fi rezervate exclusiv altor funcțiuni admise decât locuirea colectivă. Înălțimea maximă pentru regimul **P+1 va fi de 8-9 metri**, în funcție de funcțiunea propusă.
- Peste nivelul P+1 se vor putea realiza locuințe colective până la un **regim maxim P+5 - P+8 (maxim 24 - 35 metri)**, în funcție de condițiile de însorire, poziție în parcelă și tratare arhitecturală.
- Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un parter și prim etaj cu înălțimea de 8-9 metri, un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu acestea valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime. În cazul realizării unui nivel curent cu o înălțime mai mică nu este permisă realizarea mai multor niveluri care se încadrează în înălțimea maximă. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- În cazul construcțiilor construite pe limita de proprietate, se va respecta, în mod obligatoriu, alinierea etajelor construcțiilor vecine față de care se realizează alipirea.
- În toate situațiile se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signalistică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 20 metri;

**ZM2:**

- În cazul construcțiilor de educație, înălțimea maximă admisă va fi **D+P+3, cu o înălțime maximă admisă de 18 metri**.
- În cazul altor funcțiuni, construcțiile se vor proiecta respectând un **regim de înălțime D+P+7** în zona maxim edificabilă definită conform planșei de reglementări urbanistice. Înălțimea maximă admisă în cazul regimului de înălțime D+P+7 este de **32 metri**. Înălțimea maximă a construcției a fost stabilită luând în calcul un demisol și un atic cu înălțimea de 2 metri și un etaj curent cu înălțimea de 3,5 metri. Nu se impun edificarea cu acestea valori, ci ele au rol orientativ și se impune încadrarea în valorile maxime.



**ASP-AA**

atat s-a putut - atelier de arhitectură

---

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- **Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;**
- Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la atic sau cornișă.
- Se va verifica respectarea condițiilor OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare într-un studiu de însorire.
- Pentru elementele de signaletică (steaguri, totem) este permisă o înălțime maximă de 35 metri;

**ZCRM2m:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **20 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+4**.

**ZE:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **15 m**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+3**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;

**ZVsp:**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m**, măsurați de la nivelul de călcare al străzii, în dreptul accesului, și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime nu se normează.
- Pentru elementele de tip artă urbană, statui, echipamente sportive, rampe ale spațiilor de joacă, skate-park etc., nu se normează înălțimea maximă, cu condiția respectării normelor de proiectare și exploatare în condiții de siguranță a acestora, conform legislației de la momentul obținerii autorizației de construire.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează și va fi stabilit în funcție de condițiile de fundare și de soluția de arhitectură.

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
 DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
 CONSTANȚA

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Pe clădirile de locuit, în zona intrărilor în casa scării, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice sau din rășini sintetice, gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- Sunt interzise modificările punctuale aduse fațadelor locuințelor colective (modificări de culoare, reabilitări, schimbarea culorii sau tipului tâmplăriei, închiderea balcoanelor, teraselor sau a lodgiilor, schimbarea materialelor de închidere ale balcoanelor, logiilor sau teraselor, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Orice modificare se va realiza integral, la nivel de fațadă, cu acordul tuturor proprietarilor afectați și al asociației de proprietari, în baza unei autorizații specifice, conform legislației.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor spațiilor comerciale, de alimentație publică ș.a. de la nivelurile demisol și parter, însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

**ZE:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de educației și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;



**ASP-AA**

et et e putut - atelier de arhitectura

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale. Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

**ZVsp:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale.
- Culorile fațadelor clădirilor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se interzice folosirea pentru finisajul construcțiilor a materialelor nespecifice zonei: piatră de râu, șită, șindrilă etc.;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă), cu recomandarea realizării de terase înverzite, sau a șarpantei cu forme simple și pante ce nu vor depăși 60°;
- Se recomandă realizarea fațadelor vitrate, ample, specifice funcțiunilor destinate publicului;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului și al parterului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrate totală parcărilor la nivel de imagine percepută.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- 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;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor HCl 152/2013.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului 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, 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. Plantarea în zona intersecțiilor se va realiza cu luarea în considerare a zonei de vizibilitate necesare pentru conducătorii auto;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere;

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- În cazul construcțiilor care nu sunt amplasate pe aliniament, spațiul liber între frontul clădirii și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde decorativ de fațadă sau ca spațiu pietonal. Acest spațiu nu va fi îngrădit sau va fi îngrădit minimal, pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Pentru ZVsp se va întocmi un studiu PUD pentru detalierea amenajării zonei verzi.
- Spațiul dintre partea carosabilă a străzii FN4 și calea ferată se va amenaja cu vegetație densă, pe o lățime minimă de 2 metri, pentru a media relația dintre fondul construit și calea ferată, rezultând o plantație cu rol estetic, de protecție fonică și filtru împotriva poluării.

Se impune respectarea următoarelor suprafețe minime de spațiu verde la sol:

**ZL1, ZM1, ZE și ZM2, ZCRM2m - minim 30% din suprafața parcelei;**

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**ZL1, ZM1, ZM2, ZCRM2m, ZE, ZVsp:**

- Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă;
- În cazul tuturor funcțiunilor sunt interzise împrejmuirile opace către stradă mai înalte de 0,6 metri. Peste înălțimea de 0,6 metri este permisă realizarea de împrejmuiri transparente, eventual dublate de elemente vegetale. Spațiul liber dintre construcție și aliniament va fi amenajat (grădină de fațadă, spațiu verde, pavaj etc.) astfel încât să contribuie în mod pozitiv din punct de vedere vizual la imaginea percepută în spațiul public adiacent.
- Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Se recomandă ca spațiul liber rămas între construcțiile aflate pe parcele învecinate să fie amenajat și utilizat în comun de către locatari. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri;
- În cazul în care se vor realiza, împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor și vor fi tratate similar arhitecturii construcțiilor de pe parcelă;
- Pentru funcțiunile unde este admis accesul public sau semi-public (administrație, servicii, comerț, alimentație publică etc., accesul din stradă va fi liber și este permisă doar împrejmuirea pe limitele laterale și posterioare; împrejmuirile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu. Către stradă, este permisă, eventual, o împrejmuire parțială cu elemente vegetale (arbuști, arbori cu înălțime scăzută etc.);
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);



**ASP-AA**

atut s-a putut - atelier de arhitectura

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL  
DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA**

- În ZL1, în cazul în care se intenționează montarea unor bariere de acces în zona parcărilor aferente locuirii, aceasta se va 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.

**ASP-AA**

atat o-a putut - atelier de arhitectura

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

<i>(POT = mp AC /mp teren * 100)</i>						
	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	50%	50%	60%	85%	50%	10%

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

**ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

<i>(CUT = mp ADC /mp teren)</i>						
	ZL1	ZM1	ZM2	ZCRM2m	ZE	ZVsp*
POT maxim admis	3,6	3,6	3,6	3,0	2,0	0,1

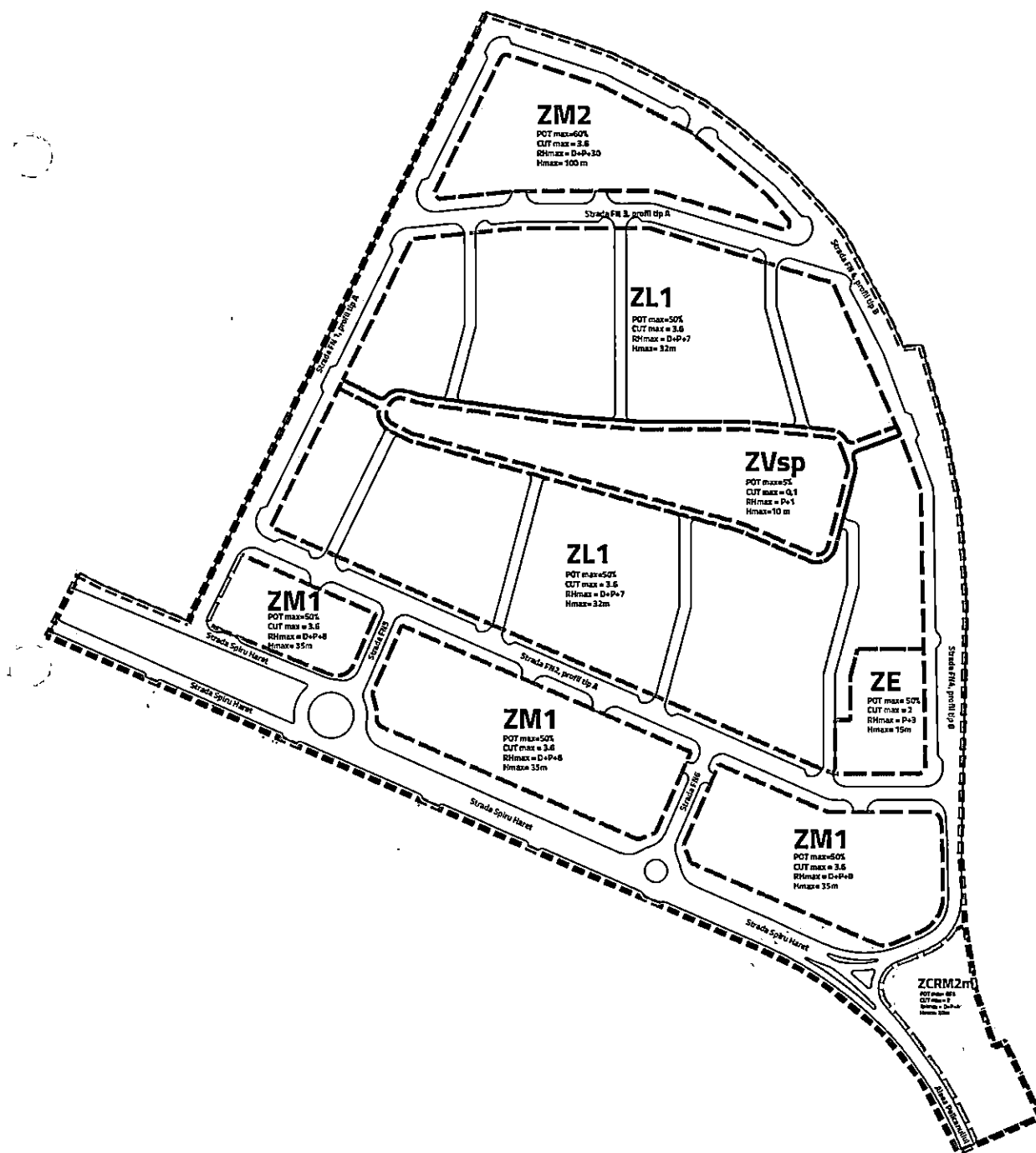
*\*Circulațiile pietonale și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*



PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc 6 zone funcționale:



**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

<b>Zone funcționale propuse</b>				
	<b>POT</b>	<b>CUT</b>	<b>RH max</b>	<b>H max</b>
<b>Zona locuințelor colective</b>				
<b>ZL1 - zonă de locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E</b>	50%	3,6	D+P+7	32 m
<b>Zona locuințelor colective</b>				
<b>ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri</b>	50%	3,6	D+P+8	35 m
<b>ZM2 - subzonă mixtă de locuințe servicii și echipamente publice</b>	60%	3,6	D+P+7	32 m
<b>ZCRM2m - zonă mixtă cu regim de înălțime mic și regim de construire continuu sau discontinuu.</b>	85%	3,0	D+P+4	20 m
<b>Zona educație</b>				
<b>ZE - zonă educație</b>	50%	2,0	P+3	15 m
<b>Zonă Spații verzi</b>				
<b>ZVsp - zonă verde și spații publice</b>	10%	0,1	-	10 m

**Manager Proiect,**

arh. Sergiu Zmeu

**Șef proiect proiectare urbanism,**

urb. Mihaela Pușnava



**Întocmit,**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu



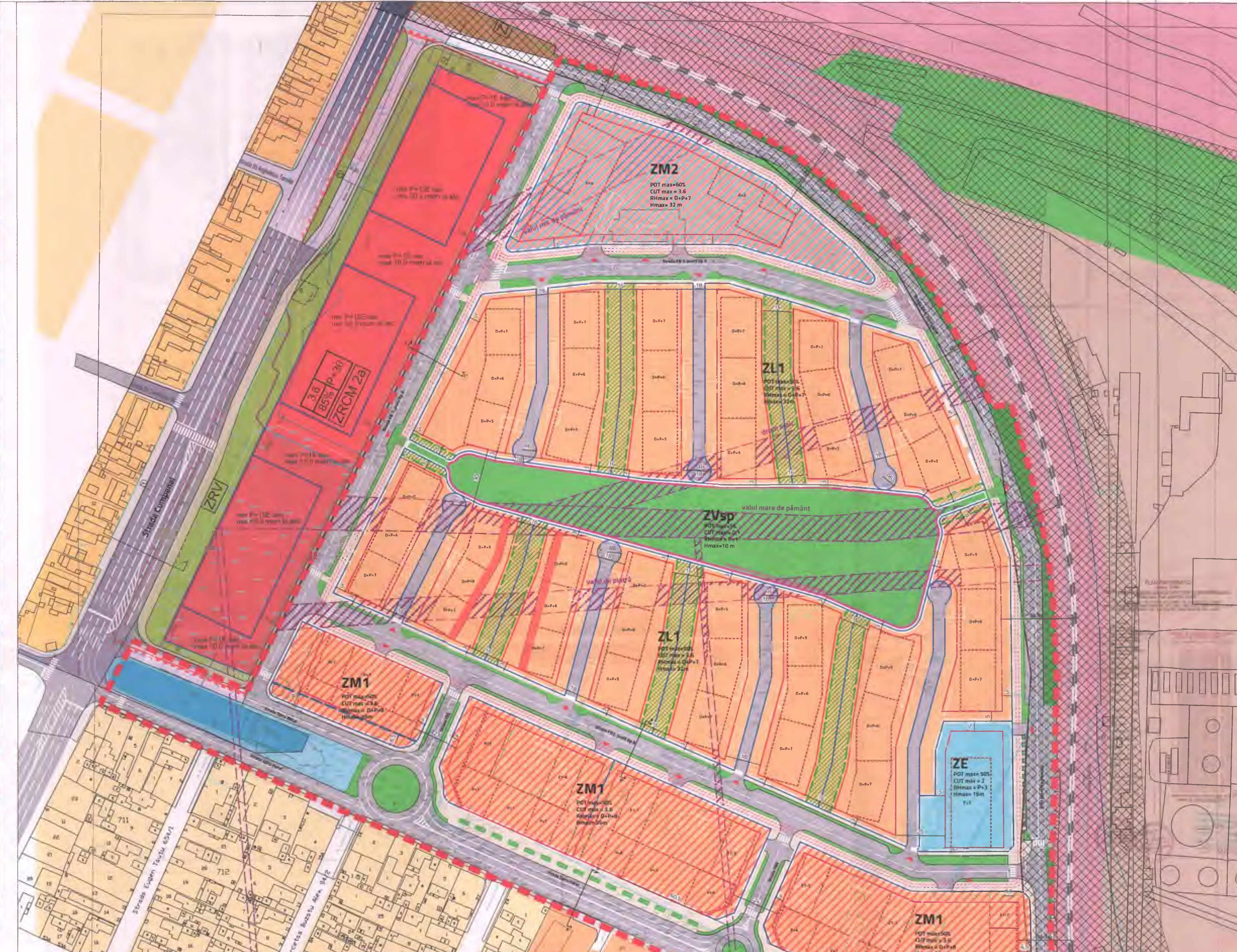
- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
  - LIMITĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ
  - LIMITĂ PUZ DELIMITAT DE STR. CUMPENEI, STR. SPIRU HARET, CALEA FERATĂ, MECONST SA, APROBAT CU HCL 27/31.01.2019
  - LIMITĂ PARCE CADASTRALE INTABULATE CONFORM BAZĂ DE DATE ETERRA
- UTILIZĂRI/ZONE FUNCȚIONALE**
- LOCUINȚE COLECTIVE
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - SPAȚIU VERDE AMENAJAT
  - SPAȚIU DESTINAT EXCLUSIV AMENAJĂRII DE SPAȚIU VERDE PE LOTURILE LOCUINȚELOR COLECTIVE
  - ZONĂ MIXTĂ DE COMERȚ-SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
  - ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE ȘI COMERȚ SERVICII
  - LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
  - EDUCAȚIE
  - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
  - CULTE
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- LIMITĂ UTR PROPUS
  - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
  - CIRCULAȚIE PIETONALĂ
  - CALE FERATĂ
  - ACCES CAROSABIL PE LOT
  - PISTE PENTRU BICICLETE
- ELEMENTE CU ROL ILUSTRATIV**
- CONTURURI ORIENTATIVE CONȘTRUCȚII
  - SUGESTIE DE LOTIZARE
  - MARCARIA VALURILOR TRANSDOBROGENE LA NIVELUL FINISAJELOR ȘI AL AMENAJĂRIILOR

- ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE**
- ZL1 - zonă locuințe colective medii și înalte, până la D+P+7E**
- POT max=50%  
CUT max = 3,6  
RH max = D+P+7E  
Hmax= 32m
- ZM1 - zonă mixtă de locuințe colective medii și înalte până la și D+P+8E, cu servicii la primele niveluri**
- POT max=50%  
CUT max = 3,6  
RH max = D+P+8E  
Hmax= 35 m
- ZM2 - subzonă mixtă de locuințe, servicii și echipamente publice**
- POT max=60%  
CUT max = 3,6  
RH max = D+P+7  
H max Hmax = 32 m
- ZCRM2m - zona mixtă de activități - instituții, servicii, echipamente publice, unități productive mici nepoluante și locuințe regim maxim D+P+4E**
- POT max=55%  
CUT max = 3  
RH max = D+P+4E  
Hmax= 20m
- ZE - zonă educație**
- POT max=50%  
CUT max = 2  
RH max = D+P+3  
Hmax= 15m
- ZVsp - zonă verde și spații publice**
- POT max=5%  
CUT max = 0,1  
Hmax = 10 m

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VICIUL DE ÎNFRONTARE  
28.05/15.11.2019  
ARHITECT ȘEF

Bilanț teritorial propus la nivelul zonei de studiu

Zonificare funcțională și utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POTmax	CUTmax
Locuințe colective ZL1	53740	37,3%	50%	3,6
Zonă mixtă comerț și locuințe ZM1	19490	13,5%	50%	3,6
ZM2 - subzonă mixtă de locuințe servicii și echipamente publice	7892	5,5%	60%	3,6
Culte	2440	1,7%	-	-
Educație ZE	2749	1,9%	50%	2
Zonă verde ZVsp	10603	7,5%	20%	0,1
Spațiu verde amenajat propus prin PUZ	6250	4,3%	-	-
ZRCM2m	4025	2,8%	85%	3
Circulații publice și parcan	37220	25,7%	-	-
TOTAL	144610	100,0%	-	-



**INVENTAR DE COORDONATE LOT 1 SISTEM DE PROIEȚIE STEREO 70**

Pr.	Coordonate pct.de control	Suprafața lotului			
N	E	D	S	Suprafața	
1	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
2	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
3	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
4	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
5	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
6	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
7	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
8	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
9	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484
10	302461,330	798750,730	42,711	32,863	40,484

Suprafețe din măsuratori S=3218mp

**INVENTAR DE COORDONATE LOT 2 SISTEM DE PROIEȚIE STEREO 70**

Pr.	Coordonate pct.de control	Suprafața lotului			
N	E	D	S	Suprafața	
11	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
12	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
13	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
14	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
15	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
16	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
17	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
18	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
19	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984
20	302784,850	798794,380	45,515	32,423	49,984

Suprafețe din măsuratori S=5107mp

**INVENTAR DE COORDONATE LOT 3 SISTEM DE PROIEȚIE STEREO 70**

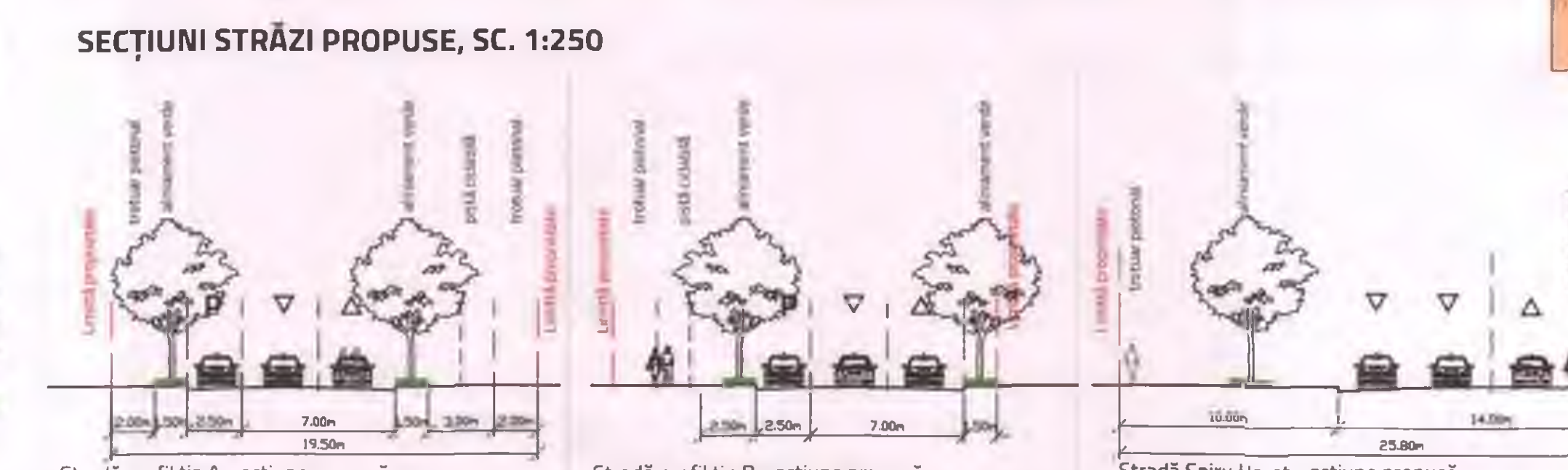
Pr.	Coordonate pct.de control	Suprafața lotului			
N	E	D	S	Suprafața	
21	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
22	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
23	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
24	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
25	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
26	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
27	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
28	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
29	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984
30	302725,180	798935,490	26,072	32,423	49,984

Suprafețe din măsuratori S=5499mp

**INVENTAR DE COORDONATE LOT 4 SISTEM DE PROIEȚIE STEREO 70**

Pr.	Coordonate pct.de control	Suprafața lotului			
N	E	D	S	Suprafața	
31	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
32	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
33	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
34	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
35	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
36	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
37	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
38	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
39	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971
40	302421,790	798019,790	8,468	41,146	34,971

Suprafețe din măsuratori S=15218mp



PROPUNERE INTERSECȚIA SPIRU HARET STRADA CUMPENEI  
SC. 1:500



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
ASP-AA	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRII URBANISTICE ÎN VIGOARE PENTRU TERENUL DELIMITAT DE CALEA FERATĂ, STR. SPIRU HARET ȘI PROPRIETĂȚI CU ACCES DIN STRADA CUMPENEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA	
DATA		NOIEMBRIE 2021	
ATĂȚ S-A PUTUT-AA SRL	AGORAPOLIS SRL	FAZA	TITLU PLANȘĂ
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	PLAN URBANISTIC ZONAL AVIZARE	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
SC POLARIS M. HOLDING SRL	Str. Spiru Haret nr. 2A, Const. Constanța, jud. Constanța	PROIECTAT	DESENAT
MANAGER PROIECT	PROIECTANT	urb. Teodor MANEA	urb. Teodor MANEA
urb. Sergiu ZMEU	urb. Mariana PONTAVA	NR. PLANȘĂ	
		PL. 2	
		SCARA	
		1:1000	