

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile,  
inițiator SC Sunrise Tours SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 50019/10.03.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură din data de \_\_\_\_\_, raportul Direcției urbanism nr. 58121/26.03.2020, precum și avizul nr. 49879/10.03.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând avizul de oportunitate nr. 33444/21.02.2019 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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 296-296A, în suprafață de 9626 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248507, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sunrise Tours SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 480/21.03.2018 la Biroul individual notarial Grosu George.

**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** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Sunrise Tours SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în

construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

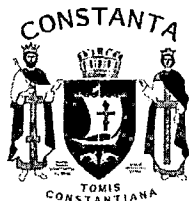
La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 50019 / 10.03.2020

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile, inițiator SC Sunrise Tours SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 540/15.02.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 14.02.2021), avizul de oportunitate nr. 33444/21.02.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 33337/19.02.2020, avizul nr. 49879/10.03.2020 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

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 zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile, inițiator SC Sunrise Tours SRL.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 157389/19.08.2019 adresată de SC Sunrise Tours SRL cu sediul în municipiul Constanța, str. Muncel nr. 39C, în baza documentației completată cu adresa nr. 220749/13.11.2019;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 49879 din 10.03.2020**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile;

Inițiator: SC Sunrise Tours SRL

Proiectant: SC Urban Artgrid SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Simona Butnariu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în bd. Mamaia nr. 296-296A, în suprafață de 9626 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248507, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 538/2007, terenul este situat în ZRL6 - subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+20E.

- Utilizari admise: locuire
  - Utilizari admise cu conditionari : nu sunt specificate
  - Utilizari interzise : nu sunt specificate
  - POT max = 25,00 %
  - CUT max = 5,25
  - RH max = S 3 + S 2 + S 1 + P + 20 E ( H max = 75,00 metri)
  - Caracteristici ale parcelelor : nu sunt specificate
  - Aliniament si retrageri fata de limite laterale, posterioare si vecini : Ansamblul rezidențial propus se va retrage de la limitele de proprietate astfel:
1. Imobilul amplasat în partea de nord:
    - 29, 37 m de la limita nord
    - 51, 88 m de la limita de sud
    - 4, 90 m de la limita de vest de proprietate
    - 40, 98 m de la limita de est de proprietate
  2. Imobilul amplasat în partea de sud:
    - 41, 00 m de la limita de nord
    - 4, 67 m de la limita de sud
    - 48, 14 m de la limita de vest de proprietate
    - 19, 37 m de la limita de est de proprietate
  3. Subsolul comun al celor două imobile:
    - 29, 37 m de la limita de nord
    - 4, 67 m de la limita de sud
    - 4, 90 m de la limita de vest de proprietate
    - 19, 37 m de la limita de est de proprietate
- Distanța dintre cele două imobile propuse, măsurată între colțurile exterioare nu va fi mai mică de 15,40 metri.

- Distanțele dintre ansamblul propus și construcțiile vecine existente vor fi:
  - 19, 97 m până la clădirea TV Neptun
  - 40, 00 m până la ansamblul de blocuri V7
  - 30, 95 m până la ansamblul de blocuri V6
  - 9, 84 m până la cea mai apropiată construcție -baracă din ansamblul de depozite situat la sud de amplasament.
- Asigurarea pe amplasament a tuturor subunitatilor de referinta propuse conform plan U.2.2 – Regulament de urbanism

**SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE PE AMPLASAMENTUL STUDIAT**

	POT	CUT	% din S teren
Subzona constructii cu functiune rezidentiala	max 25,00%	5,25	max.25,00%
Subzona circulatii auto	-	-	40,00%
Subzona parcare	-	-	
Subzona spatiilor verzi si plantate	-	-	min.25,00%
Subzona spatiilor de loisir (agrement)	-	-	min.10,00%

**- ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

- Incadrarea amplasamentului in schema tramei majore :
  - o Amplasamentul studiat va ave adoua accese auto, atat intrare/iesire din/in strada Unirii, de unde se pot realiza legatura auto cu b-dul Mamaia.
- Circulatia pietonala si auto :
  - o Accesurile pietonale la cele doua imobile propuse se vor realiza de pe o platformă pietonală aflată în legătură directă cu trotuarul aferent străzii Unirii.
  - o Circulația pietonală nu va fi întreruptă nici în zona în care vor fi amplasate cele două construcții conform planului de Reglementări, deoarece parterul acestora a fost prevăzută parțial liber.
  - o Accesele auto la amplasament (acces auto intrare/ieșire la subsol)și acces auto la parcare suprațerană se vor realiza din aleea auto propusă.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:
  - o Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018
- SISTEMATIZARE VERTICALĂ:
  - La elaborarea soluției de sistematizare se vor avea în vedere:
    - o stabilirea unor cote verticale convenabile pentru construcțiile propuse corelate cu cotele terenului existent,
    - o asigurarea unor secțiuni convenabile pentru circulația în incintă,
    - o asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRII : nu sunt specificate
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:
  - o Alimentarea cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, telefonica și alimentarea cu gaze naturale se vor realiza din instalațiile existente în zonă.
- SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE AMENAJATE:
  - o Se propune amenajarea de spații verzi și plantate de mai multe categorii: zone cu vegetație joasă tip peluză, zone plantate cu amenajări speciale, aliniamente de arbori cu rol de protecție, arbori speciali.
  - o Zona verde propusă va ocupa minim 25% din suprafața totală a amplasamentului.
  - o Zona verde va respecta prevederile din planurile U2.1 – Reglementari urbanistice corelate cu U2.2 - Regulament.
  - o Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- ZONE DE LOISIR:

- o Se propune realizarea unei zone de loisir între cele două imobile propuse pe o suprafață de cca. 1000,00 mp.
- o Zona va fi amenajată cu spații verzi, plantate, nisip, mobilier (bănci, jucării) în funcție de destinație și vârsta utilizatorilor

- IMPREJMUIRI : nu sunt specificate.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Regulamentul este alcătuit pentru SUBZONA ZRL6 - subzona locuințe colective înalte.

### 2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA ZRL6

#### ZRL6 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE 5+P+11+11D NIVELURI

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă ZRL6:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, agenții de turism, servicii;
- servicii sociale colective și personale, servicii de educație sau sănătate private;
- mic comerț de proximitate;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe ; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

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

## **Amplasarea clădirilor.**

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

*\*Noile clădiri vor fi amplasate conform reprezentării grafice din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism anexat prezentei documentații.*

In **Planșa de Reglementări urbanistice** atasata sunt marcate aceste cote de retragere fata de limitele parcelei si cladirile invecinate, respectiv:

-la **N** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Nord (min 15.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **NE** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 12.00m** fata de limita de Nord-Est (min 19.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **E** amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 18.00m** fata de limita de Est (min 34.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **S**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Sud

-la **V**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Vest (minim 10.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

## **Circulații și accese.**

- Circulația este rezolvată ținând cont de documentațiile aflate în vigoare și de propunerile fundamentate de Studiul de trafic, anexat documentatiei, intocmit de dl.ing.Mocanu,
- Parcela are asigurate două accese pietonale și carosabile, din două alei carosabile existente aparținând domeniului public, una în colțul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulație) și alta în colțul de SE al parcelei (de latime o banda de circulație), ambele provenind din strada Unirii.
- Parcajele vor fi delimitate de blocuri prin intermediul unor fasii plantate, respectiv prin vegetatie medie (garduri vii). Spațiile plantate de 5m latime între parcaje și fatadele blocurilor (cf OMS 119 / 2014) vor fi amenajate peisager.

## **Staționarea autovehiculelor.**

- Staționarea autovehiculelor se va face în afara circulațiilor publice conform planșei de reglementări anexe la prezentul RLU, respecta toate cele trei HCL;
  - HCL 113/2017 (1 loc per apartament <100mp + 20% vizitatori),
  - HCL 28/2018 (pentru parcuri > 50 locuri avem doua accese cu lățimea maximă de 6m),
  - HCL 532/2018 (loc parcare minim 2.30 x 5.00m). În acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol și una la parter, cu capacitate totala de 396 locuri.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; totodată se asigură locuri de parcare pentru blocul de locuințe din zona de studiu: un numar de 12 locuri de parcare de pe terenul nostru, aferente vizitatorilor, sa poata fi accesate de pe alea dintre terenul nostru și cel al blocurilor.
- Conform studiului topografic, între limita de proprietate și spațiul verde aferent blocurilor distanta (latimea insumata a aleii și a locurilor de parcare) este de minim 9.00m, ceea ce permite accesul carosabil și parcare la 45 grade, cu loc pentru manevrele de întoarcere la capăt.
- Prin urmare, încă din momentul împrejmuirii terenului în vederea construirii, parcare blocurilor vecine va fi complet funcțională și va fi reconfigurată prin trasarea locurilor de parcare la 45 grade, formula care se va menține permanent.

## **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

ZRL6– noile construcții vor avea un regim de înălțime maxim de **S+P+11+11D**

Inalțimea maxima a cladirilor (43.00m) este calculata in raport cu cota CTA de la accesul carosabil Sud-Est dinspre bd Mamaia, și anume + 14.60m RMN

Etajele superioare nu sunt retrase.

Înălțimea la cornișă – maxim 43 m

Mențiuni speciale (\*datorate diferenței de cote de nivel al terenului):

- ◆ La etajul 11 și 11D (așa cum este specificat în planșă) sunt apartamente de tip duplex, având acces la etajul 11 și zona de noapte la nivelul 11D accesibil prin scară interioară proprie.
- Conform planului și secțiunilor atasate, cota terenului amenajat este de +14.60m RMN și coincide cu cota aleii carosabile de acces existente în partea de Sud-Est a terenului, care porneste din Strada Unirii de la +15.50m și coboară până la +14.60m în dreptul limitei de proprietate, respectiv punctului de acces pe teren.
- Cota +0.00 a parterului blocurilor, destinat comerțului de proximitate și parcarilor la nivel, este de +14.10m RMN, asadar spațiul de la parterul blocurilor este considerat construit și participă la calculul CUT.
- Subsolul, situat la cota +10.60m RMN și accesat din partea opusă a terenului – colțul de Nord-Vest – este situat în întregime sub CTA, asadar nu participă la calculul suprafeței desfășurate care generează CUT.

#### Aspectul exterior al clădirilor.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar 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 află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

#### Spații libere și spații plantate.

- Se respecta HCJ 152/2013 referitoare la suprafețele minime de spații verzi:

Spații verzi pe sol: 242.30mp (scuar) + 962.85mp (la demisol, în jurul parcajului)	1205.15mp	12.5% din suprafața terenului
Spații verzi pe dala	1691.03mp	17.5% din suprafața terenului
TOTAL spații verzi:	2896.18mp	30% din suprafața terenului (9626mp)

- Ansamblul este delimitat vizual și fonic pe toate laturile printr-o perdea verde de protecție, inclusiv pe latura de Est unde va fi menținut un rând de copaci pe limita locurilor de parcare – conform planșei de elementari atasate.
- Spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, acordându-se atenție deosebită amenajării peisagistice;
- Proiectul va propune crearea unei incinte de pubele pentru gunoi menajer și reciclabil pe poziția indicată în planul atasat pentru blocurile vecine de pe bd. Unirii, cu respectarea normelor OMS 119 / 2014. Pubelele vor fi separate pe categorii: gunoi menajer și reciclabil (plastic, hartie, sticla) și incinta va fi prevăzută cu un racord la rețelele de apă și canalizare existente pe Bd. Unirii.
- Spațiile de colectare ale deșeurilor menajere sunt amplasate la nivelul parcajelor auto, la limita acestora, în zone ventilate natural și cu acces direct din exterior, după cum urmează: trei spații de pubele în zona de Nord, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin colțul de NV al parcelei, respectiv două spații de pubele în zona de Sud, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin colțul de SE al parcelei. Toate spațiile de pubele sunt la distanțe mai mari de 10m față de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi colectate separat și preluate de firme specializate,
- Locul de joacă pentru copii este amplasat în centrul zonei pietonale, cu acces pietonal facil din toate cele patru blocuri, are suprafața de 230mp, este pavat cu tartan și este dotat cu jocuri de agrement și dezvoltare a abilităților motorii (leagane, balansoare, tobogane., piramida cu sfori pentru catărare, traseu de catărare).

#### Împrejmui.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRL6 - P.O.T. maxim 25%



**3. BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT**

	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	2 200	23
SUPRAFATA DESFASURATA SUPRATERANA	28 216	
CIRCULATII, PLATORME, PIETONALE	4524	47
SPATII VERZI PLANTATE din care:	2887	30
Spatii verzi în sol adânc	1203	12.5
Spatii verzi pe placa, amenajari, terase verzi	1684	17.5
<b>Suprafața teren</b>	<b>9626</b>	<b>100</b>

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **25.09.2019** s-au solicitat următoarele:

- documentația prezentată va fi completată cu următoarele piese scrise sau desenate semnate și stampilate de arhitect / urbanist atestat RUR:
  - memoriul general, regulamentul local de urbanism și planul de acțiune
  - planșa încadrare în zonă;
- se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente (Ghidul poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>);
- parcajele asigurate la nivelul solului vor fi delimitate vizual de elemente constructive / spații verzi amenajate peisagistic;
- se va analiza posibilitatea suplimentării locurilor de parcare amenajate în incintă, în vederea asigurării unor locuri de parcare pentru blocul de locuințe din zona de studiu;
- ansamblul rezidențial propus va fi delimitat vizual și fonic de imobilele existente printr-o perdea verde de protecție realizată și prin conservarea vegetației înalte existente pe limita de est a terenului studiat;
- prevederile RLU vor fi corelate cu cele ale planșei Reglementări urbanistice în ceea ce privește denumirea zonelor de reglementare;
- Regulamentul local de urbanism va conține și prevederi referitoare la:
  - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
  - amplasarea clădirilor față de aliniament
  - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
  - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- menționăm faptul că Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța este aprobat prin HCL nr. 113/2017, rectificat cu HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018, astfel că trebuie corectate prevederile din RLU la capitolul Staționarea autovehiculelor ;
- Regulamentul local de urbanism va conține la capitolul Înălțimea maximă admisă a clădirilor - precizări referitoare la modul de calcul a înălțimii maxime admise exprimată în metri; în cazul în care se propune retragerea etajelor superioare, se va stabili modalitatea în care se va realiza această retragere

(suprafața maximă admisă a etajului parțial, retragerea exprimată în metri față de limitele etajului curent, etc.);

- RLU va conține la capitolul Condiții de echipare edilitară prevederi referitoare la amplasarea:
  - spațiilor de colectare a deșeurilor menajere,
  - locului de joacă pentru copii,
  - instalațiilor și echipamentelor aferente infrastructurii tehnico-edilitare (stație de pompare, post trafo, etc);
- așa cum este menționat în certificatul de urbanism, amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza cu respectarea HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța - se va completa RLU la capitolul Spații verzi și amenajate;
- în planșa Reglementări urbanistice va fi reprezentată limita edificabilului maxim propus, cu eliminarea elementelor care ilustrează propunerea de mobilare (amplasarea imobilelor, alei de incintă, locuri de parcare, etc.);
- ulterior completării documentației se va demara procedura 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.

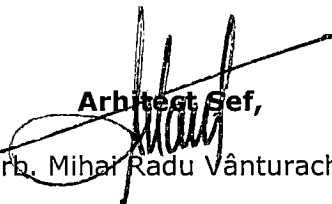
În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din dată de **10.03.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția reprezentării distanțelor dintre imobilele existente și limita edificabilului maxim admis.

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 nr. 540/15.02.2019 (valabil până la 14.02.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

  
**Arhitect Sef,**  
urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

## R A P O R T

Nr. 58121 / 26.03.2020

Urmare solicitării nr. 157389/19.08.2019 adresată de SC Sunrise Tours SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile, în baza documentației completată cu adresa nr. 220749/13.11.2019, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 296-296A, în suprafață de 9626 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248507, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sunrise Tours SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 480/21.03.2018 la Biroul individual notarial Grosu George.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 538/2007, terenul este situat în ZRL6 - subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+20E.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 540/15.02.2019 (a cărui valabilitate s-a prelungit până la data de 14.02.2021) și avizului de oportunitate nr. 33444/21.02.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

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. 233310/02.12.2019, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 02.12.2019 - 07.12.2019.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 7462/15.01.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 15.01.2020 - 09.02.2020).

Au fost emise 3 notificări către asociațiile de proprietari din zona studiată identificați conform adresei nr. R 229957/17.12.2019.

Dezbaterile publice au avut loc în data de 03.02.2020, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 20370/03.02.2020 - au participat 5 proprietari din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 33337/19.02.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 157500/19.08.2019, conform răspunsului formulat în data de 03.09.2019.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Regulamentul este alcătuit pentru SUBZONA ZRL6 - subzona locuințe colective înalte.

#### **2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA ZRL6**

**ZRL6 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU COMERT DE PROIMITATE LA PARTER CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE S+P+11+11D NIVELURI**

#### **Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă ZRL6:**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, agenții de turism, servicii;
- servicii sociale colective și personale, servicii de educație sau sănătate private;
- mic comerț de proximitate;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe ; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

#### **Utilizări admise cu condiționări.**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

#### **Utilizări interzise.**

Se interzic următoarele utilizări:

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

#### **Amplasarea clădirilor.**

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

*\*Noile cladiri vor fi amplasate conform reprezentării grafice din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism anexat prezentei documentații.*

In *Planșa de Reglementări urbanistice* atașată sunt marcate aceste cote de retragere fata de limitele parcelei si cladirile invecinate, respectiv:

-la N amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Nord (min 15.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la NE amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 12.00m** fata de limita de Nord-Est (min 19.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la E amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 18.00m** fata de limita de Est (min 34.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la S, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Sud

-la V, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Vest (minim 10.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

### **Circulații și accese.**

- Circulația este rezolvată ținând cont de documentațiile aflate în vigoare și de propunerile fundamentate de Studiul de trafic, anexat documentației, întocmit de dl.ing.Mocanu,
- Parcela are asigurate două accese pietonale și carosabile, din două alei carosabile existente aparținând domeniului public, una în colțul de NV al parcelei (de lățime 2 benzi de circulație) și alta în colțul de SE al parcelei (de lățime o bandă de circulație), ambele provenind din strada Unirii.
- Parcajele vor fi delimitate de blocuri prin intermediul unor fasii plantate, respectiv prin vegetație medie (garduri vii). Spațiile plantate de 5m lățime între parcaje și fațadele blocurilor (cf OMS 119 / 2014) vor fi amenajate peisager.

### **Staționarea autovehiculelor.**

- Staționarea autovehiculelor se va face în afara circulațiilor publice conform planșei de reglementări anexe la prezentul RLU, respecta toate cele trei HCL;
  - HCL 113/2017 (1 loc per apartament <100mp + 20% vizitatori),
  - HCL 28/2018 (pentru parcuri > 50 locuri avem două accese cu lățimea maximă de 6m),
  - HCL 532/2018 (loc parcare minim 2.30 x 5.00m). În acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol și una la parter, cu capacitate totală de 396 locuri.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; totodată se asigură locuri de parcare pentru blocul de locuințe din zona de studiu: un număr de 12 locuri de parcare de pe terenul nostru, aferente vizitatorilor, să poată fi accesate de pe aleea dintre terenul nostru și cel al blocurilor.
- Conform studiului topografic, între limita de proprietate și spațiul verde aferent blocurilor distanța (lățimea însumată a aleii și a locurilor de parcare) este de minim 9.00m, ceea ce permite accesul carosabil și parcare la 45 grade, cu loc pentru manevrele de întoarcere la capăt.
- Prin urmare, încă din momentul împrejmuirii terenului în vederea construirii, parcare blocurilor vecine va fi complet funcțională și va fi reconfigurată prin trasarea locurilor de parcare la 45 grade, formula care se va menține permanent.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

**ZRL6** – noile construcții vor avea un regim de înălțime maxim de **S+P+11+11D**

**Înălțimea maximă a clădirilor (43.00m) este calculată în raport cu cota CTA de la accesul carosabil Sud-Est dinspre bd Mamaia, și anume + 14.60m RMN**

**Etajele superioare nu sunt retrase.**

**Înălțimea la cornișă – maxim 43 m**

**Mențiuni speciale (\*datorate diferenței de cote de nivel al terenului):**

- La etajul 11 și 11D (așa cum este specificat în planșă) sunt apartamente de tip duplex, având acces la etajul 11 și zona de noapte la nivelul 11D accesibil prin scară interioară proprie.
- Conform planului și secțiunilor atasate, cota terenului amenajat este de **+14.60m RMN** și coincide cu cota aleii carosabile de acces existente în partea de Sud-Est a terenului, care porneste din Strada Unirii de la +15.50m și coboară până la +14.60m în dreptul limitei de proprietate, respectiv punctului de acces pe teren.
- Cota +0.00 a parterului blocurilor, destinat comerțului de proximitate și parcarilor la nivel, este de **+14.10m RMN**, asadar spațiul de la parterul blocurilor este considerat construit și participă la calculul CUT.
- Subsolul, situat la cota +10.60m RMN și accesat din partea opusă a terenului – colțul de Nord-Vest – este situat în întregime sub CTA, asadar nu participă la calculul suprafeței desfășurate care generează CUT.

### **Aspectul exterior al clădirilor.**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar 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 află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

### Spații libere și spații plantate.

- Se respecta HCJ 152/2013 referitoare la suprafețele minime de spații verzi:

<b>Spații verzi pe sol:</b> 242.30mp (scuar) + 962.85mp (la demisol, în jurul parcajului)	<b>1205.15mp</b>	<b>12.5%</b> din suprafața terenului
<b>Spații verzi pe dala</b>	<b>1691.03mp</b>	<b>17.5%</b> din suprafața terenului
<b>TOTAL spații verzi:</b>	<b>2896.18mp</b>	<b>30%</b> din suprafața terenului (9626mp)

- Ansamblul este delimitat vizual și fonic pe toate laturile printr-o perdea verde de protecție, inclusiv pe latura de Est unde va fi menținut un rând de copaci pe limita locurilor de parcare – conform planșei de elementari atasate.
- Spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, acordându-se atenție deosebită amenajării peisagistice;
- Proiectul va propune crearea unei incinte de pubele pentru gunoi menajer și reciclabil pe poziția indicată în planul atasat pentru blocurile vecine de pe Bd. Unirii, cu respectarea normelor OMS 119 / 2014. Pubelele vor fi separate pe categorii: gunoi menajer și reciclabil (plastic, hartie, sticla) și incinta va fi prevăzută cu un racord la rețelele de apă și canalizare existente pe Bd. Unirii.
- Spațiile de colectare ale deșeurilor menajere sunt amplasate la nivelul parcajelor auto, la limita acestora, în zone ventilate natural și cu acces direct din exterior, după cum urmează: trei spații de pubele în zona de Nord, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin colțul de NV al parcelei, respectiv două spații de pubele în zona de Sud, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin colțul de SE al parcelei. Toate spațiile de pubele sunt la distanțe mai mari de 10m față de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi colectate separat și preluate de firme specializate,
- Locul de joacă pentru copii este amplasat în centrul zonei pietonale, cu acces pietonal facil din toate cele patru blocuri, are suprafața de 230mp, este pavat cu tartan și este dotat cu jocuri de agrement și dezvoltare a abilităților motorii (leagane, balansoare, tobogane., piramida cu sfori pentru cataramă, traseu de cataramă).

### Împrejmuiri.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRL6 - P.O.T. maxim 25%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZRL6 - CUT maxim = 3 mp.ADC/mp.teren

### 3. BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT

	MP	%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL	2 200	23
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	28 216	
CIRCULAȚII, PLATORME, PIETONALE	4524	47
SPAȚII VERZI PLANTATE din care:	2887	30
Spații verzi în sol adânc	1203	12.5
Spații verzi pe placă, amenajări, terase verzi	1684	17.5
Suprafața teren	9626	100

## **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

### Piese desenate :

- încadrare în PUG și în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare și coordonare rețele edilitare
- regim juridic
- ilustrare de temă

### Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 540/15.02.2019
- Aviz de Oportunitate nr. 33444/21.02.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de altimetrie și inserție volumetrică
- Studiu de trafic
- Studiu privind accesibilitatea pietonală și organizarea spațiilor verzi la nivel zonal
- Studiu de inserție funcțională
- Raportul informării și consultării publicului nr. 33337/19.02.2020

### Avize :

- RAJA nr. 378/35927/25.07.2019
- ENEL nr. 261928951/16.04.2019
- RADET nr. B 5352/15.04.2019
- Engie nr. 313.815.572/03.04.2019
- Telekom nr. 537/05.04.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6071/26.06.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. 909 R/27.06.2019
- acord Raiffeisen Bank nr. 12295/21.08.2019
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 960/U/27.05.2019
- aviz Stat major general nr. DT/3679/04.07.2019
- aviz Autoritatea aeronautică civilă română nr. 14893/802/14.06.2019
- proces verbal OCPI nr. 2699/07.06.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5493 RP/18.06.2019.

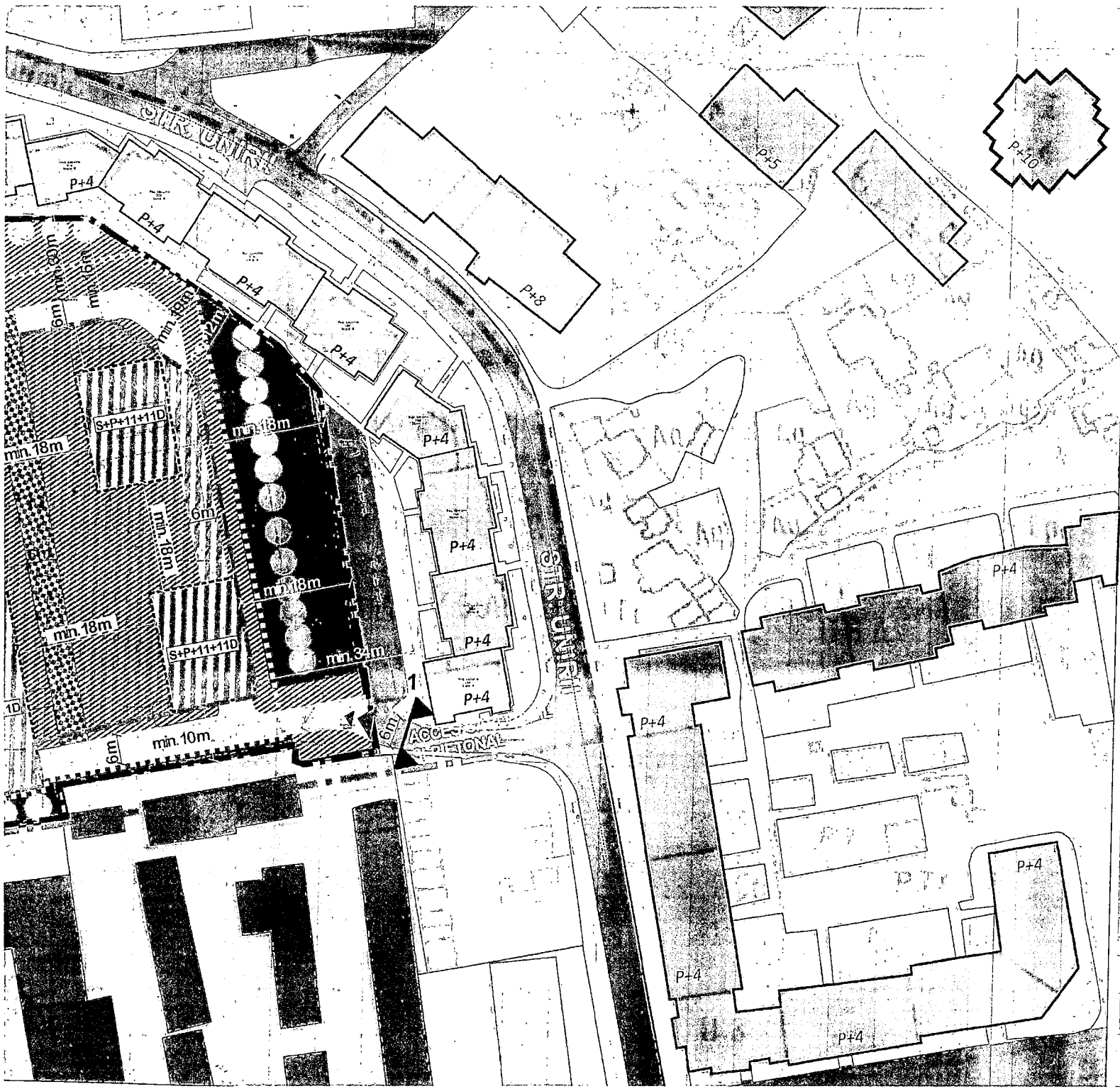
## **CONCLUZII**

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG, respectiv PUZ aprobat prin HCL nr. 538/2007.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Unirii și alei carosabile, inițiator SC Sunrise Tours SRL.

  
**Arhitect Șef,**  
urb. Mihai Radu Vânturache

  
**Inspector,**  
Cristina Stamat

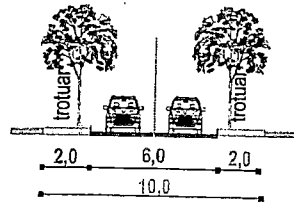


- CONȘTRUCȚII PARTER
- CONȘTRUCȚII P+1 - P+2
- CONȘTRUCȚII P+3 - P+4
- CONȘTRUCȚII P+8 - P+10
- SPAȚII VERZI
- MAREA NEAGRĂ
- ZONA VERDE AL
- PLAJA

**Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcela ce a Propus**

- Limite propuse**
- LIMITA MAXIMA A EDIFICABILULUI
  - LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE SUBSOL
- Edificabil propus**
- EDIFICABIL PROPUS S+P+11E+11D (comert PARTER + locuire colectivă)
- Circulații și spații minerale propuse**
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE INCINTĂ
  - CIRCULAȚII OCAZIONAL CAROSABILE DE INCINTĂ
- Spații plantate propuse**
- SPAȚII VERZI DE INCINTĂ
  - Spații amenajate cu vegetație, mobilier urban, locuri de joacă, parcuri la sol
  - Plantate de aliniament existenta și mentinuta
- Accese propuse**
- ACCES CAROSABIL
  - ACCES PIETONAL

**PROFIL 1**



INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TE pentru parcela ce a generat P.U.Z.

POT maxim propus: 25%;  
 CUT maxim propus: 3.00;  
 Hmax = S+P+11+11D  
 H max cornisa: max. 43.00m

CTA + 14.60m  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISMULUI  
 VIZAT ȘI ȘTEAMPAT  
 Anexă la avizul nr. 44879/10  
 ARHITECT ȘEF

**BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT**

	mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	2200
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	28 216
CIRCULAȚII, PLATFORME, PIETONALE	4524
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:	2887
spații verzi în sol adânc	1203
spații plantate/amenajări	1684
Suprafață teren	9 626 mp



SEF PROIECT: em. Simona Buznău  
 PROIECTAT: Iuliana Căciș Alexandru  
 ÎNTOCMIT: Iuliana Căciș Alexandru

TITLUL PROIECTULUI:  
 P.U.Z.  
 Blvd. Mamaia nr. 296 -296 A, Constanta, jud. Constanta

TITLUL PLANȘEI:  
 REGLEMENTARI URBANISTICE







## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU

COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER

**Bd Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta**

#### CONȚINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. BILANȚ TERITORIAL

#### 1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat astfel:

- la N proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 7.89m,
  - alee carosabila de acces dinspre bd Unirii – lungime limita comuna 9.31m ,
  - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V7B - lungime limita comuna 27.33m
- la NE - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V6B - lungime limita comuna 58.40m
- la E - alee carosabila in spatele blocurilor de locuinte V6A si V6B - lungime limita comuna 73.30m
- la S - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 207506 – lungime limita comuna 74.92m
  - proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 28.32m
- la V - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 211494 – lungime limita comuna 8.78m
  - proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 227656 – lungime limita comuna 13.64m
  - proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 47.53m
  - proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 214963 – lungime limita comuna 16.43m
  - proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 25.54m

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Bd Mamaia nr. 296-296A – marcată ca atare în reprezentarea grafică din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în condițiile respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

#### a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile PUG Municipiul Constanta și Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 care au produs efecte în zona studiată. În anul 2007 a fost aprobat pe același amplasament Planul Urbanistic Zonal din anul 2007 cu HCLC 538 din 26.10.2007.

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT ȘI RE NESCISEBARE  
Anexă la avizul nr. 40879/10.03.2020  
ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_

## b.CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

## d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cativa parametri:

- (1) funcțiunile si activitatile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

Regulamentul este alcătuit pentru SUBZONA ZRL6 - subzona locuinte colective inalte.

## 2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA ZRL6

**ZRL6 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU COMERT DE PROIMITATE LA PARTER CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE S+P+11+11D NIVELURI**

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă ZRL6:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, agenții de turism, servicii;
- servicii sociale colective și personale, servicii de educație sau sănătate private;
- mic comerț de proximitate;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe ; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT ȘI  
Anexă la avizul nr. 49870/10.03.2020  
ARHITECT ȘEF

#### Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

#### Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

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

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

#### **Amplasarea clădirilor.**

**Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:**

***\*Noile cladiri vor fi amplasate conform reprezentării grafice din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism anexat prezentei documentații.***

In **Planșa de Reglementări urbanistice** atasata sunt marcate aceste cote de retragere fata de limitele parcelei si cladirile invecinate, respectiv:

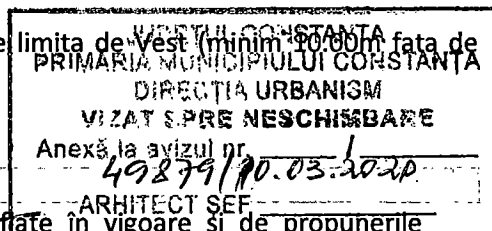
-la **N** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Nord (min 15.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **NE** amplasarea cladirilor se va face **retras cu minim 12.00m** fata de limita de Nord-Est (min 19.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **E** amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 18.00m** fata de limita de Est (min 34.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)

-la **S**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Sud

-la **V**, amplasarea cladirii se va face **retras cu minim 5.00m** fata de limita de Vest (minim 10.00m fata de cladirile de pe parcelele invecinate)



#### **Circulații și accese.**

- Circulația este rezolvată ținând cont de documentațiile aflate în vigoare și de propunerile fundamentate de Studiul de trafic, anexat documentației, întocmit de dl.ing.Mocanu,
- Parcela are asigurate două accese pietonale și carosabile, din două alei carosabile existente aparținând domeniului public, una în colțul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulație) și alta în colțul de SE al parcelei (de latime o banda de circulație), ambele provenind din strada Unirii.
- Parcajele vor fi delimitate de blocuri prin intermediul unor fasii plantate, respectiv prin vegetație medie (garduri vii). Spațiile plantate de 5m latime între parcaje și fațadele blocurilor (cf OMS 119 / 2014) vor fi amenajate peisager.

#### **Staționarea autovehiculelor.**

- Staționarea autovehiculelor se va face în afara circulațiilor publice conform planșei de reglementări anexe la prezentul RLU, respecta toate cele trei HCL;
  - HCL 113/2017 (1 loc per apartament <100mp + 20% vizitatori),
  - HCL 28/2018 (pentru parcare > 50 locuri avem doua accese cu lățimea maximă de 6m),
  - HCL 532/2018 (loc parcare minim 2.30 x 5.00m). În acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol și una la parter, cu capacitate totală de 396 locuri.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; totodată se asigură locuri de parcare pentru blocul de locuințe din zona de studiu: un număr de 12 locuri de parcare de pe terenul nostru, aferente vizitatorilor, să poată fi accesate de pe aleea dintre terenul nostru și cel al blocurilor.

- Conform studiului topografic, între limita de proprietate și spațiul verde aferent blocurilor distanța (lățimea însumată a aleii și a locurilor de parcare) este de minim 9.00m, ceea ce permite accesul carosabil și parcare la 45 grade, cu loc pentru manevrele de întoarcere la capăt.
- Prin urmare, încă din momentul împrejurării terenului în vederea construirii, parcare blocurilor vecine va fi complet funcțională și va fi reconfigurată prin trasarea locurilor de parcare la 45 grade, formula care se va menține permanent.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

ZRL6 – noile construcții vor avea un regim de înălțime maxim de **S+P+11+11D**

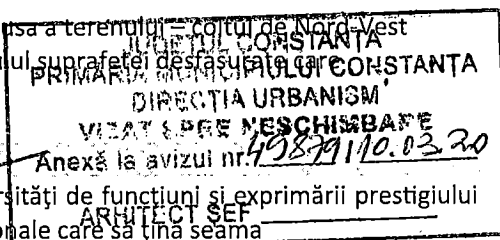
**Înălțimea maximă a clădirilor (43.00m) este calculată în raport cu cota CTA de la accesul carosabil Sud-Est dinspre bd Mamaia, și anume + 14.60m RMN**

**Etajele superioare nu sunt retrase.**

Înălțimea la cornișă – maxim 43 m

Mențiuni speciale (\*datorate diferenței de cote de nivel al terenului):

- La etajul 11 și 11D (așa cum este specificat în planșă) sunt apartamente de tip duplex, având acces la etajul 11 și zona de noapte la nivelul 11D accesibil prin scară interioară proprie.
- Conform planului și secțiunilor atasate, cota terenului amenajat este de **+14.60m RMN** și coincide cu cota aleii carosabile de acces existente în partea de Sud-Est a terenului, care porneste din Strada Unirii de la +15.50m și coboară până la +14.60m în dreptul limitei de proprietate, respectiv punctului de acces pe teren.
- Cota +0.00 a parterului blocurilor, destinat comerțului de proximitate și parcarilor la nivel, este de +14.10m RMN, asadar spațiul de la parterul blocurilor este considerat construit și participă la calculul CUT.
- Subsolul, situat la cota +10.60m RMN și accesat din partea opusă a terenului – colțul de Nord-Vest – este situat în întregime sub CTA, asadar nu participă la calculul suprafeței desfășurate care generează CUT.



### **Aspectul exterior al clădirilor.**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar 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 află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

### **Condiții de echipare edilitară.**

- 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;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- echipamentele (post trafo etc) vor fi amplasate în apropierea accesului din colțul de NV, unde intra pe teren linia electrică subterană LES 20kW marcată pe planșa furnizată de ENEL.

### Spații libere și spații plantate.

- Se respecta HCJ 152/2013 referitoare la suprafețele minime de spații verzi:

Spații verzi pe sol: 242.30mp (suar) + 962.85mp (la demisol, in jurul parcajului)	1205.15mp	12.5% din suprafata terenului
Spații verzi pe dala	1691.03mp	17.5% din suprafata terenului
TOTAL spații verzi:	2896.18mp	30% din suprafata terenului (9626mp)

- Ansamblul este delimitat vizual si fonic pe toate laturile printr-o perdea verde de protectie, inclusiv pe latura de Est unde va fi mentinut un rand de copaci pe limita locurilor de parcare – conform plansei de eglementari atasate.
- Spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, acordându-se atenție deosebită amenajării peisagistice;
- Proiectul va propune crearea unei incinte de pubele pentru gunoi menajer si reciclabil pe pozitia indicata in planul atasat pentru blocurile vecine de pe bd. Unirii, cu respectarea normelor OMS 119 / 2014. Pubelele vor fi separate pe categorii: gunoi menajer si reciclabil (plastic, hartie, sticla) si incinta va fi prevazuta cu un racord la retelele de apa si canalizare existente pe Bd. Unirii.
- Spațiile de colectare ale deseurilor menajere sunt amplasate la nivelul parcajelor auto, la limita acestora, in zone ventilate natural si cu acces direct din exterior, dupa cum urmeaza: trei spatii de pubele in zona de Nord, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin coltul de NV al parcelei, respectiv doua spatii de pubele in zona de Sud, accesibile direct carosabil de masina de salubritate prin coltul de SE al parcelei. Toate spatiile de pubele sunt la distante mai mari de 10m fata de ferestrele locuintelor. Deseurile vor fi colectate separat si preluate de firme specializate,
- Locul de joaca pentru copii este amplasat in centrul zonei pietonale, cu acces pietonal facil din toate cele patru blocuri, are suprafata de 230mp, este pavat cu tartan si este dotat cu jocuri de agrement si dezvoltare a abilitatilor motorii (leagane, balansoare, tobogane., piramida cu sfuri pentru catarare, traseu de catarare).

### Împrejurimi.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri sunt opace dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZRL6 - P.O.T. maxim 25%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZRL6 - CUT maxim = 3 mp.ADC/mp.teren

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCISIBARE
Anexă la avizul nr. <u>49879/10.05.2020</u>
ARHITECT ȘEF

### 3. BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT

	JUDETUL CONSTANTA	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI COR DIRECȚIA URBANISM	2200	23
SUPRAFATA DESFASURATA SUPRATERANA	VIZAT SPRE NESCHISB	28 216	
CIRCULATII, PLATORME, PIETONALE	Anexă la avizul nr. 4987/10.03.2020	4524	47
SPATII VERZI PLANTATE din care:	ARHITECT ȘEF	2887	30
Spatii verzi în sol adânc		1203	12.5
Spatii verzi pe placa, amenajari, terase verzi		1684	17.5
<b>Suprafața teren</b>		<b>9626</b>	<b>100</b>

ÎNTOCMIT,

Arh. Simona Butnariu

*S. Butnariu*





S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Ritmului nr. 2A, bl. 439, sc. 1, et. 5, ap. 16, sector 2, Bucuresti, CUI 35759039  
J40/3334/4.03.2016.

Cont RO80RNCB0083149652870001, BCR agentia Obregia.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU

COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER

Bd Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta

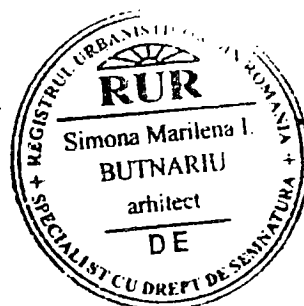
# Plan de acțiune

Elaborat:

Arh. Simona Butnariu

Urb. Alexandra Coltos

*S. Butnariu*

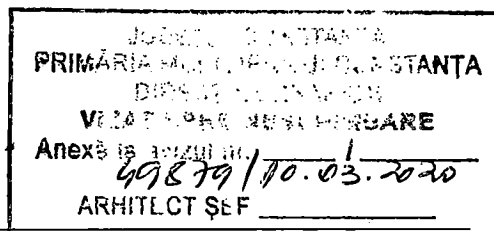


octombrie 2019



## Cuprins

0. Introducere
1. Probleme și riscuri
2. Viziune strategică
3. Obiective strategice și direcții de acțiune
4. Etapizarea intervențiilor și proiecte prioritare



## 0. Introducere

**Contextul lucrării:** Studiul de față face parte din parcursul de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism – Plan Urbanistic Zonal– BD Mamaia nr. 296-296A. Planul de acțiune este realizat pentru a putea studia modul în care aceasta zonă poate evolua din punct de vedere urbanistic.

În urma analizei realizate asupra situației existente, este conceput prezentul plan de acțiune pentru implementarea reglementărilor.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat pentru a valorifica o resursă de teren situată într-o zonă cu caracter mixt, în vecinătatea unui reper la nivel național și internațional, element de cadru natural valoros: Marea Neagră

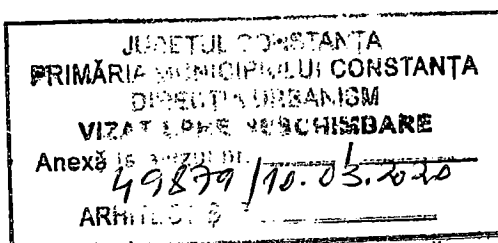
**Obiectivul lucrării:** Documentul de față își propune să sintetizeze o serie de elemente ale unui plan strategic care să servească drept suport investițional la nivel de etape de realizare pentru implementarea lucrărilor propuse. De asemenea, lucrarea va prezenta un plan de acțiune care să direcționeze operaționalizarea și implementarea intervențiilor necesare.

**Metodologia:** În metodologia planificării strategice, planul de acțiune este subordonat atingerii unor obiective generale care, împreună, descriu viziunea strategică pentru zona respectivă, așa cum a fost ea elaborată și acceptată de factorii de decizie. În studiul de

față vom utiliza reglementările și propunerile de ordin spațial, pentru a compune elemente de viziune strategică, necesară pentru a crea cadrul planurilor de acțiune.

Secțiunea dedicată planului de acțiune urmărește elementele consacrate ale acestui instrument al planificării strategice:

1. Identificarea problemelor
2. Implicarea instituțiilor
3. Stabilirea obiectivelor specifice
4. Utilizarea resurselor
5. Identificarea activităților
6. Analiza ipotezelor și riscurilor implementării
7. Stabilirea responsabilităților
8. Operaționalizarea activităților/monitorizare



**Structura lucrării:** Documentul este structurat pe 4 capitole principale care urmăresc logica procesului de planificare strategică. Primul capitol prezintă sintetic problemele cele mai importante identificate în faza anterioară a studiului și identifică categoriile de riscuri care pot fi întâmpinate pe parcursul implementării. Capitolul al doilea propune o serie de elemente de viziune strategică, iar în capitolul al patrulea sunt formulate obiectivele strategice și direcțiile de acțiune pentru atingerea viziunii. Intervențiile sunt prezentate clasificate în funcție de contribuția lor la atingerea obiectivelor strategice. Intervențiile defensive sunt cele situate în sfera de siguranță investițională. Intervențiile ofensive sunt cele menite a optimiza la nivelul timpului de implementare, modul de utilizare și de gestionare a ansamblului. Capitolul final stabilește criteriile pentru prioritizarea intervențiilor, include etapizarea măsurilor și detaliază proiectele pe termen scurt.

## **1. Probleme și riscuri**

În faza de analiză au fost scoase în evidență elementele de potențial și problemele cu care se confruntă în prezent zona – accesibilitatea redusă, proximitatea cu Bulevardul Mamaia,

rezerva de teren constituită de terenurile din aria studiată, proximitatea fata de centrul municipiului Constanta. O dezvoltare coerentă a zonei necesită o abordare integrată pentru a putea obține o imagine de impact a zonei, dată fiind localizarea, care permite constituirea acesteia într-un reper local. Acțiunile sporadice și ne-coordonate subliniază ineficacitatea și ineficiența unor acțiuni punctuale.

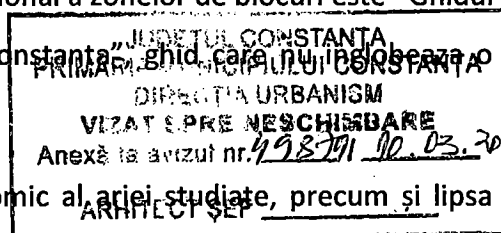
**Stare:** Terenurile din aria analizată sunt ocupate de locuințe colective, zone de servicii și comerț, utilizate. Terenul propus spre dezvoltare este, în prezent liber de construcție, delimitat de zone de vegetație spontană.

Cadrul construit este reprezentat în procent foarte mare de locuințe colective. De asemenea, proximitatea cu centrul municipiului Constanta, prezenta Mării Negre și a zonei de coastă adiacente acesteia, lacul Tabacariei reprezintă puncte forte ale sitului. Toate acestea încurajează dinamica investițională în aria de studiu și argumentează propunerea proiectului discutat.

**Gestiune:** Lipsesc în momentul de față o referire specifică la o politică urbană de locuire pentru dezvoltarea zonei aferente zonelor de locuire colectivă, zona dezvoltându-se pe baza regulamentelor și reglementărilor de urbanism aferente PUG Constanta. Singura documentație care vizează aspectele estetice și funcționale a zonelor de blocuri este "Ghidul de regenerare urbană a cartierelor de blocuri – Constanta", ghid care nu înscrie o politică urbană specifică acestor zone.

Lipsa unor studii globale privind potențialul economic al ariei studiate, precum și lipsa unui partener identificabil și cu putere de decizie aparținând sectorului public, împiedică abordarea unor relații partenoriale cu sectorul public în vederea formulării și atingerii unei viziuni comune privind zona delimitată în studiu. Sursele de investiție pentru dezvoltarea propusă sunt exclusiv private, în sarcina administrației publice fiind realizarea infrastructurii de circulație și edilitare.

Riscurile pe care implementarea reglementărilor le poate întâmpina țin de inexistența unei strategii/ politici în aria analizată, care să permită, pe de o parte, abordarea dezvoltării într-un sistem coerent a unei zone mixte, crearea și exersarea unor proceduri și instrumente instituționale și financiare durabile;

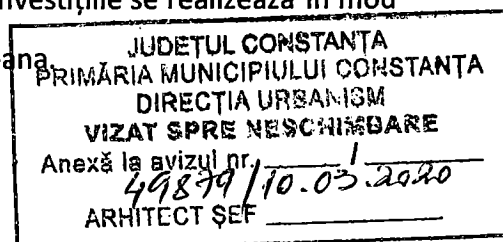


## 2. Viziune strategică

Viziunea de dezvoltare a terenurilor studiate reprezintă o formulare ce trebuie acceptată și însușită de toți cei de care depinde viitorul acestuia, „consumatori”, utilizatori și proprietari, administratori sau operatori de activități. De aceea aici vor fi propuse o serie de elemente de viziune strategică, urmând ca, printr-un proces participativ, să fie definitivată o formulare acceptată.

Aria analizată are potențialul remarcabil conferit de contextul care se constituie ca specific la nivelul orașului Constanta. Prezența bulevardului Mamaia, ca artera structuranta în cadrul tesutului urban, a cadrului natural (Marea Neagra și ecosistemul format de aceasta și Lacul Tabacariei), existența infrastructurii carosabile și edilitare, conferă o valoare semnificativă acestora. Localizarea pe de o parte într- zonă extrem de accesibilă și străbătută de circulații majore, și pe de altă parte între elemente de cadru natural – lacul și Marea Neagra creează o tensiune la nivelul intervenției, care generează o soluție ce intenționează a deveni un reper de volum, un exemplu de insertie coerenta la nivelul testului urban. De asemenea, mixul între antropoc și natural determină preferința pentru o abordare coerenta și compatibila cu zonele din proximitate a ansamblului propus.

Procesul de investiție va trebui să se realizeze în condițiile cooperării tuturor actorilor implicați, precum și cu adaptarea la cererea pieței, în care investițiile se realizează în mod durabil, ținând cont de tendințele actuale de dezvoltare urbană.



## 3. Obiective strategice și direcții de acțiune

Patru obiective strategice au fost definite și vor fi prezentate în continuare. Fiecare dintre acestea se referă în mod special la unul dintre palierele pe care se vor structura intervențiile, dar în același timp obiectivele se susțin reciproc, efectul lor fiind coroborat. Atingerea acestor obiective va permite realizarea viziunii strategice.

## A. Zonă funcțională coerentă

Primul obiectiv strategic se referă la construirea unui ansamblu arhitectural de calitate, integrat în țesutul urban existent. Elementele subsumate acestui obiectiv țin cu precădere de domeniul concret al fondului construit, menționând însă și un nivel calitativ ridicat al serviciilor:

- Imagine - reper
- Cadru construit și amenajat de calitate
- Servicii și facilități de calitate
- Sistem de spații spații verzi

## B. Ansamblu accesibil

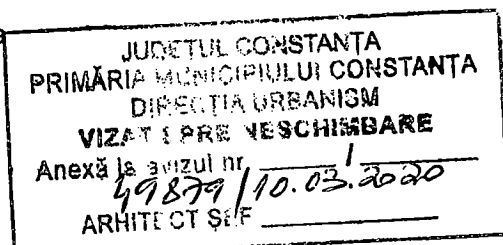
Accesibilitatea ansamblului propus trebuie să fie asigurată atât la nivel fizic – accesibilitate la nivel de oraș și la nivel de vecinătăți, ușurință în orientare și înțelegere a ansamblului, cât și la nivelul ofertei. Investiția se adresează cu precădere unei populații tinere, dinamice, dar nu numai, iar în acest sens oferta de servicii trebuie să nu depășească posibilitățile financiare ale acestui grup.

- Accesibilitate fizică – carosabilă și pietonală
- Accesibilitate în utilizare

## C. Compatibilitate funcțională și atractivitate

Fiind amplasat în adiacența a două artere de circulație ( Bulevardul Mamaia și Strada Unirii, într-o zonă cu un puternic caracter peisagistic natural, viitorul ansamblu va deveni un punct de atractivitate pentru locuitorii zonei. În acest sens trebuie să ofere toate facilitățile specifice unei zone de locuire colective ( servicii, comerț, spații de relaxare, zone verzi)

- Structură coerentă
- Spații publice conectate
- Iluminat arhitectural



#### D. Ansamblu mixt – Acțiune concertată

Gestiunea eficace și eficientă a ansamblului propus și dezvoltarea întregii arii viitoare urbane în direcția dată de viziunea strategică trebuie să aibă suportul instituțional adecvat pentru a realiza:

- Coordonarea acțiunilor
- Consecvența eforturilor de transpunere a viziunii
- Eficiență în administrare

În contextul obiectivelor strategice definite mai sus, se pot delimita patru domenii de intervenție și direcții de acțiune pentru investiția propusă, prezentate în tabelul de mai jos.

Tabelul 1. Domenii și direcții de acțiune

Domeniul	Obiectivul strategic	Direcții de acțiune	
FIZIC	A B C	Arhitectură reper	
	A B C	Accesibilitate ridicata	
	A B C	Abordare sustenabilă	
	A B C	Spatii verzi de calitate	
FINANCIAR	A B D	Investiție etapizată	
INSTITUȚIONAL	A B C D	Acceptarea plus-valorii aduse de realizarea investiției de către actorii implicați	
	A B D	Concertarea acțiunilor legate de viitorul ansamblului	
IMAGINE	A B C D	Reper local	
	A B C D	Promovarea ansamblului	

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NE ÎNCHEIARE  
Anexă la avizul nr. 1  
49871/10.03.2020  
ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_

Direcțiile de acțiune se vor regăsi în proiectele și programele propuse în secțiunea următoare, creând în acest fel din fiecare acțiune concretă o piesă ce completează imaginea de ansamblu a investiției propuse.

O primă clasificare a investiției ce introduce criteriul localizării proiectelor, propune următoarele categorii:

- a. Intervenții spațial volumetrică

Din această categorie face parte construirea propriu zisă a ansamblului propus – compus din 4 blocuri de apartamente cu parter comercial, cu același regim diferit de înălțime, circulații carosabile și pietonale, parcuri subterane și supraterane aferente zonelor de locuire colectivă. Intervenții peisagistice.

În această categorie intră spațiile verzi adiacente blocurilor, spațiile verzi care delimitează zonele de parcare, locurile de joacă și spațiile amenajate cu rol de detentă.

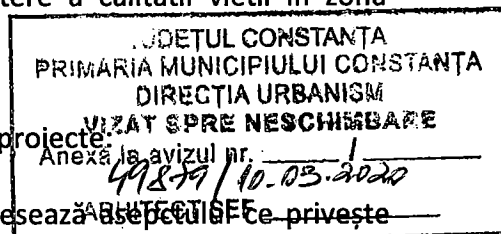
#### **4. Etapizarea intervențiilor și proiecte prioritare**

Operaționalizarea intervențiilor ce vor conduce investiția spre cea descrisă în partea de reglementări ține de coordonarea resurselor existente sau atrase: resurse financiare, resurse umane, instituționale și resurse de timp.

Proiectele propuse ca prioritare pe termen scurt și mediu vor contribui la realizarea celor 4 obiective strategice, adică vor urmări ca ansamblul propus să fie unul coerent, conectat și compatibil cu țesutul urban existent, urmărind o creștere a calității vieții în zona studiată.

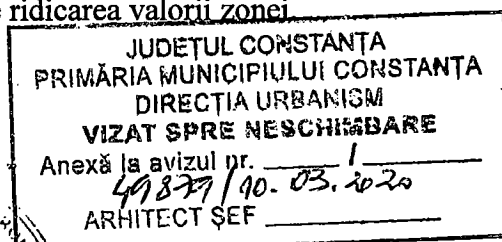
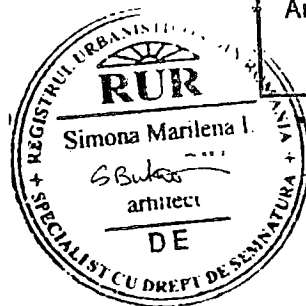
În acest context, au fost considerate prioritare următoarele proiecte:

- **Proiectul 01. CALITATEA ARHITECTURALĂ** – se adresează aspectului nivelului calității ansamblului ce se dorește a deveni un reper – calitate atât a arhitecturii – imagine și detaliu constructiv, amenajările spațiului liber (amenajări peisagistice, dotări pentru relaxare și agrement, spații publice), a impactului asupra mediului
- **Proiectul 02. ILUMINATUL ARHITECTURAL** - La faza DTAC a proiectului de arhitectură și instalații vor fi descrise ca proiect separat sistemele de iluminat arhitectural aferente ansamblului. Din punct de vedere tipologic, acestea se vor încadra în următoarele categorii: corpuri de iluminat arhitectural pentru identificarea adresei clădirilor de locuit și a poziției lor în ansamblul propus (Corp A, B, C, D) – litere luminoase și logo, amplasate pe fațade în dreptul intrărilor de la parter, respectiv la nivelul etajelor superioare, după caz.
  - i. stalpi de iluminat înalți pentru iluminarea aleilor carosabile din ansamblu
  - ii. corpuri de tip aplică încastrate în peretele rampei auto



- iii. stalpi de iluminat de inaltime medie, decorativi, pentru iluminarea spatiilor pietonale din ansamblu (piatete, alee), respectiv pentru iluminarea aleilor parcului si a locului de joaca
  - iv. corpuri de iluminat scunde (pitici, corpuri incastrate in pardoseala cu lumina ascendenta) pentru iluminarea scenografica a vegetatiei propuse in amenajarea aleilor pietonale, a spatiilor plantate din jurul blocurilor si a parcului.
- Deoarece functiunea este cea de locuire, nu vor fi prevazute corpuri de iluminat cu flux perpendicular pe fatada, care ar putea deranja confortul vizual al locuitorilor pe timpul noptii. Va fi de asemenea evitata iluminarea directa care poate cauza efectul de orbire, atat in cazul aleilor carosabile, cat si in cazul celor pietonale.
  - Toate corpurile de iluminat vor fi special pentru exterior, rezistente la apa si inghet, cu lumina LED pentru economia de energie, si vor avea culoarea alba calda recomandata pentru spatiile publice, respectiv colorata pentru iluminarea scenografica a vegetatiei. Reteaua de iluminat va fi montata ingropat, pe cat posibil de-a lungul spatiilor plantate, astfel incat vizitarea si revizia sa nu afecteze pavajele.
  - **Proiectul 03. CALITATEA SPATIILOR PUBLICE**, – se adresează nevoii de dezvoltare a unor spatii publice coerente de care sa beneficieze atat locuitorii ansamblului cat si locuitorii din zona si, pe de alta parte, vizeaza cresterea calitatii vietii in zona.

Prin implementarea direcțiilor și programelor de intervenție descrise se urmărește în primul rând o calitate ridicată a rezultatului final. Investiția propusă se definește încă de la început a fi mai mult decât un interes privat, fiind direcționată către ridicarea valorii zonei.





**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER**  
 Blvd. Mamaia nr. 296 -296 A, Constanta, jud. Constanta



**LEGENDĂ**

**Existent**

**LIMITE**

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
- LIMITĂ Loturi

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

- CONSTRUCȚII PARTER
- CONSTRUCȚII P+1 - P+2
- CONSTRUCȚII P+3 - P+4
- CONSTRUCȚII P+8 - P+10

**FUNCȚIUNI**

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- COMERT/ SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ
- ANEXE/ DEPOZITARE
- SĂNĂTATE
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- SPAȚII VERZI
- MAREA NEAGRĂ
- ZONA VERDE ADJACENTA MARIII
- PLAJA

**Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcela ce a generat PUZ Propus**

**Limite propuse**

- LIMITA MAXIMA A EDIFICABILULUI
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE SUBSOL

**Edificabil propus**

- EDIFICABIL PROPUȘ S+P+11E+11D (comert PARTER + locuințe colective)

**Circulații și spații minerale propuse**

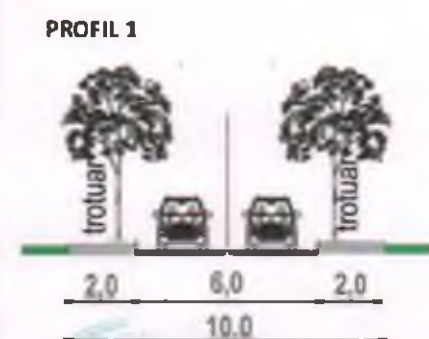
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE INCINTĂ
- CIRCULAȚII OCAZIONAL CAROSABILE DE INCINTĂ

**Spații plantate propuse**

- SPAȚII VERZI DE INCINTĂ
- Spații amenajate cu vegetație, mobilier urban, locuri de joacă, parcuri la sol
- Plantatie de așarnment existenta și mentinuta

**Accese propuse**

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL



**INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI pentru parcela ce a generat P.U.Z.**

POT maxim propus: 25%;  
 CUT maxim propus: 3.00;  
 Hmax = S+P+11+11D  
 H max comisa: max. 43.00m  
 CTA + 14.60m R.M.N.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECTIA URBANISM  
 VIZAT ȘI PRE NESC MISEBARE  
 Apexă la vizual nr. 49879/10.05.2020  
 ARHITECT ȘEF

**BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT**

	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	2200	23
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURĂTĂ SUPRATERANĂ	28 216	
CIRCULAȚII, PLATFORME, PIETONALE	4524	47
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:	2887	30
spații verzi în sol adânc	1203	12.5
spații plantate/amenajări	1684	17.5
Suprafață teren	9 626 mp	100

**URBAN ARTGRID**

TITLUL PROIECTULUI:  
 PUZ  
 Blvd. Mamaia nr. 296 -296 A, Constanta, jud. Constanta

CONTRACT nr. 52018

SEF PROIECT: arh. Simona Baranău  
 PROIECTANT: urb. peșag Colos Alexandra  
 ÎNTOCMIT: urb. peșag Colos Alexandra  
 VERIFICAT: arh. Cristina Enache

TITLUL PLANȘEI:  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1/1000

august 2019

PLANȘA 05