

## MEMORIU TEHNIC

### CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

**I.01 Denumirea obiectului de investiții**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU.”

**I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul**

CONSTANȚA, BULEVARDUL MAMAIA, nr. 49

**I.03 Titularul investiției**

S.C. ARKAS SHIPPING & TRANSPORT S.A. – SUCURSALA CONSTANȚA  
și MOROIANU MIHAIL- EDUARD

**I.04 Beneficiarul investiției**

S.C. ARKAS SHIPPING & TRANSPORT S.A. - SUCURSALA CONSTANTA  
(S.C ARKAS DENIZCILIK VE NAKLIYAT ANONIM SIRKETI), S.C. ARKAS  
DACIA S.R.L., MOROIANU MIHAIL - EDUARD, MOROIANU DANIELA  
PRIN: S.C. ROMAR SHIPPING & TRANSPORT S.R.L.

**I.05 Elaboratorul documentației**

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

**I.06 Șef proiect**

Urb. Alexandru Băjenaru

**I.07 Faza proiect**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**I.08 Număr proiect**

162/ 2017

**I.08 Cadru legislativ privind protecția mediului**

- HOTĂRÂRE Nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN Nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordonanța de Guvern Nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

## CAPITOLUL 2 – NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

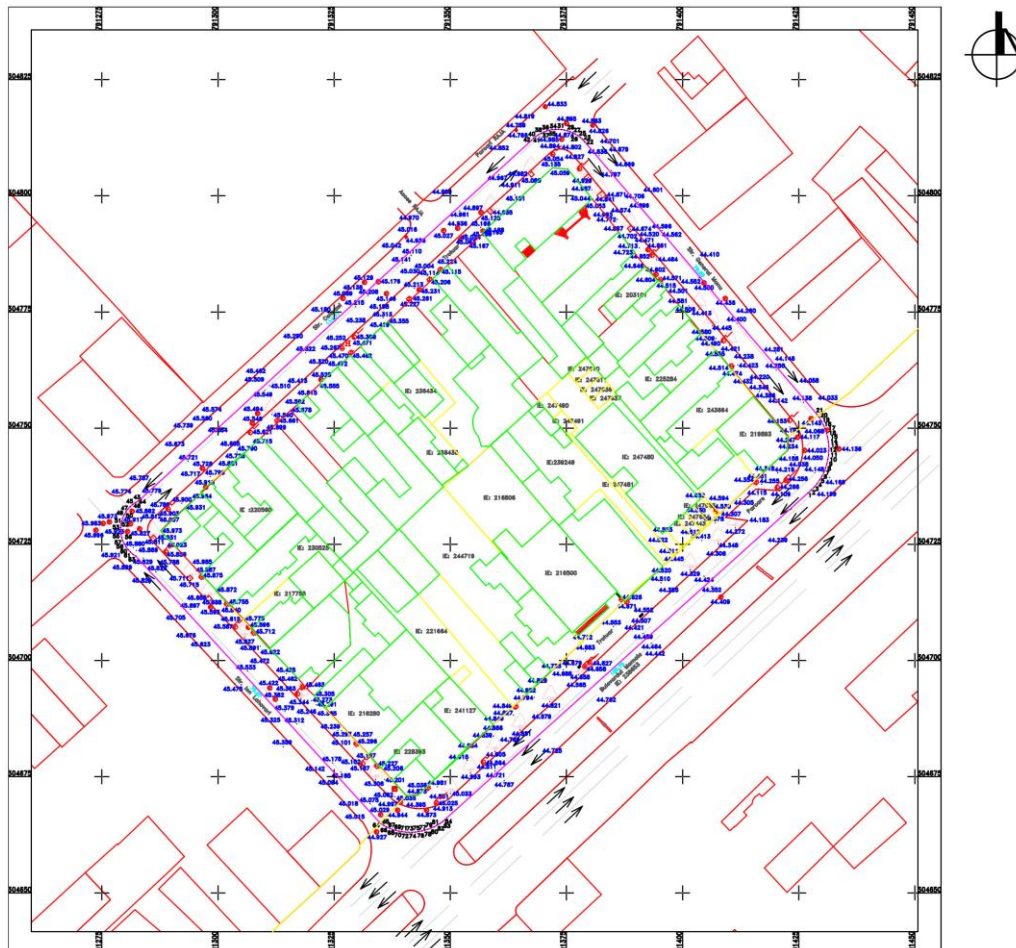
Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **bd. Mamaia, nr. 49**. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La nord-est: Strada General Manu
- La nord-vest: Strada Călărași
- La sud-est: Bd. Mamaia
- La sud-vest: Strada Ion Lahovari

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Amplasamentul studiat, ce a generat prezenta documentație, are o suprafață totală de **575,00 mp.** conform acte și **587,00 mp.** conform măsurători și este format din teren identificat cu **N.C.216500** în suprafață de **332,00 mp.** conform măsurători și teren identificat cu **N.C.216806** în suprafață de **243,00 mp.** conform acte și **255,00 mp.** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Suprafața zonei studiate este de **aproximativ 1,23ha**, iar coordonatele stereo '70 aferente acestora sunt următoarele:



INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	N [m]	E [m]			N [m]	E [m]	
1	304736.052	791426.991	0.952	44	304734.015	791282.276	0.729
2	304736.681	791427.706	0.952	45	304733.602	791281.675	0.730
3	304737.364	791428.369	0.952	46	304733.126	791281.122	0.729
4	304738.096	791428.977	0.952	47	304732.594	791280.623	0.729
5	304738.874	791429.525	0.952	48	304732.011	791280.185	0.729
6	304739.692	791430.012	0.951	49	304731.385	791279.812	0.729
7	304740.545	791430.433	0.952	50	304730.722	791279.508	0.729
8	304741.429	791430.787	0.951	51	304730.030	791279.278	0.730
9	304742.337	791431.070	0.952	52	304729.317	791279.123	0.729
10	304743.265	791431.282	0.952	53	304728.592	791279.046	0.729
11	304744.207	791431.420	0.951	54	304727.863	791279.047	0.729
12	304745.156	791431.485	0.952	55	304727.138	791279.127	0.729
13	304746.108	791431.476	0.952	56	304726.426	791279.285	0.729
14	304747.056	791431.392	0.951	57	304725.735	791279.518	0.729
15	304747.994	791431.235	0.952	58	304725.073	791279.824	0.729
16	304748.918	791431.005	0.952	59	304724.448	791280.200	0.729
17	304749.821	791430.703	0.951	60	304723.867	791280.641	0.729
18	304750.697	791430.332	0.952	61	304723.337	791281.142	0.728
19	304751.542	791429.894	0.951	62	304722.864	791281.696	0.730
20	304752.350	791429.392	0.952	63	304722.453	791282.299	78.067
21	304753.117	791428.828	76.951	64	304664.890	791335.034	0.706
22	304811.666	791378.893	0.640	65	304664.530	791335.641	0.706
23	304812.127	791378.449	0.640	66	304664.207	791336.269	0.705
24	304812.551	791377.969	0.640	67	304663.923	791336.914	0.706
25	304812.933	791377.456	0.641	68	304663.677	791337.576	0.706
26	304813.273	791376.913	0.640	69	304663.471	791338.251	0.706
27	304813.567	791376.344	0.640	70	304663.306	791338.937	0.706
28	304813.813	791375.753	0.641	71	304663.182	791339.632	0.706
29	304814.010	791375.143	0.640	72	304663.099	791340.333	0.705
30	304814.156	791374.520	0.640	73	304663.059	791341.037	0.706
31	304814.251	791373.887	0.640	74	304663.061	791341.743	0.705
32	304814.293	791373.248	0.640	75	304663.104	791342.447	0.706
33	304814.283	791372.608	0.641	76	304663.190	791343.148	0.706
34	304814.220	791371.970	0.640	77	304663.318	791343.842	0.705
35	304814.106	791371.340	0.640	78	304663.486	791344.527	0.706
36	304813.940	791370.722	0.641	79	304663.695	791345.201	0.705
37	304813.724	791370.119	0.640	80	304663.944	791345.861	0.706
38	304813.460	791369.536	0.640	81	304664.232	791346.506	0.706
39	304813.148	791368.977	0.640	82	304664.558	791347.132	0.706
40	304812.792	791368.445	0.640	83	304664.921	791347.737	0.706
41	304812.393	791367.944	0.640	84	304665.319	791348.320	105.794
42	304811.955	791367.477	114.765				
43	304734.361	791282.918	0.729				

Suprafata din masuratori S = 12366 mp

## CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

### 3.1 ETAPE DE DEZVOLTARE

Municipiul Constanța este localizat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, pe coasta Mării Negre. Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud (cu aceste trei localități fiind lipit), orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est.

Constanța este împărțită în cartiere tradiționale precum Anadolu, Tăbăcăria, Brotăcei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula, Agigea sau Viile Noi, la care s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, etc.

Terenul ce a generat prezenta documentație, în suprafață totală de **575,00 mp.** conform acte și **587,00 mp.** conform măsurători, este format din:

- o teren identificat cu **N.C.216500** în suprafață de **332,00 mp.** conform măsurători și
- o teren identificat cu **N.C.216806** în suprafață de **243,00 mp.** conform acte și **255,00 mp.** conform măsurători.

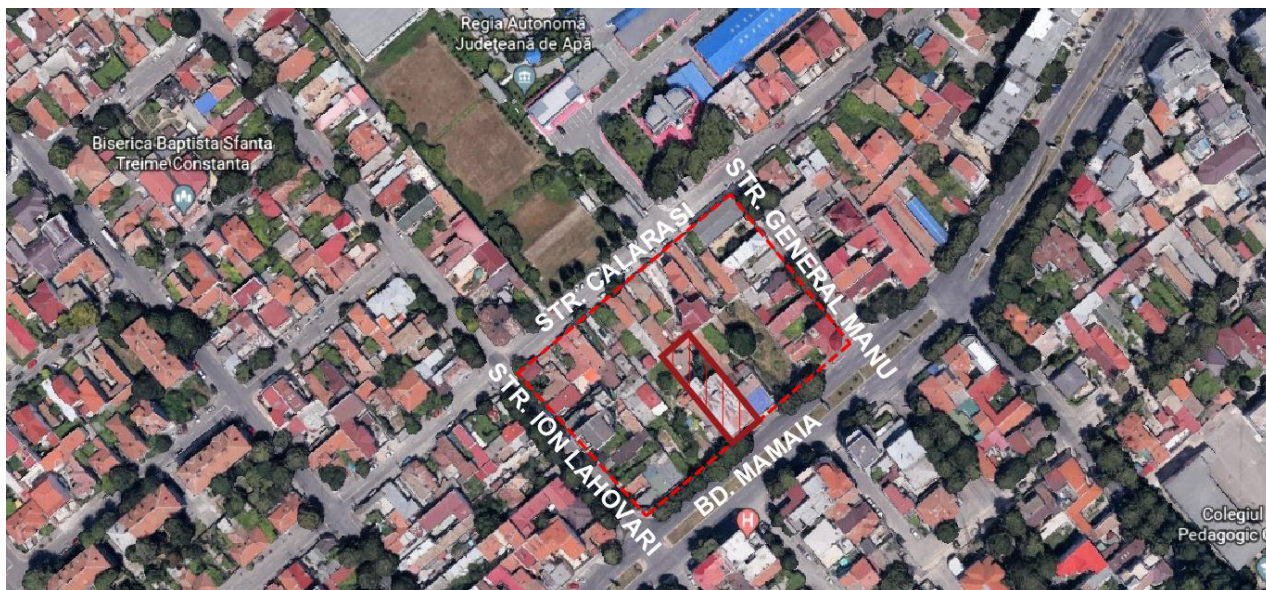
Acesta este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța și prezintă deschidere de **12,45 metri** către Bulevardul Mamaia conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Imobilul propus pentru studiu este situat în **sit urban " cod "CT II - s- B - 02820 , poz. 484 la Jud. Constanța în LMI 2010**, intrând astfel sub incidența legii ca zonă protejată. Suprafața zonei propuse pentru studiu include terenurile cuprinse între strada **BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI și STRADA GENERAL MANU.**

Imobilul care face subiectul investiției private are următoarele vecinătăți conform extrasului de cadastru:

- La nord-est: vecin nr. cadastral 239249 și vecin proprietate privată;
- La nord-vest: vecin nr. cadastral 236435 și vecin proprietate privată;
- La sud-est: Bd. Mamaia (I.E. 236653);
- La sud-vest: vecin nr. cadastral 244719 și vecin proprietate privată.





### 3.2 MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

**Managementul deșeurilor** nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru defășurarea acestor tipuri de activități.

### CAPITOLUL 4 - DISFUNCȚIONALITĂȚI

**Accesul auto.** Accesul auto în incinta amplasamentului ce a generat P.U.Z. se face direct din Bulevardul Mamaia.

**Circulația pietonală.** Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

Accesurile auto și pietonale vor fi asigurate din circulațiile existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului vecinilor la proprietățile acestora.

**Drumurile interioare și locuri de parcare.** Locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății private, asigurând astfel necesarul conform normelor legal aprobate, ținând cont de H.C.L. 113/2017 *regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. Lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Mun. Constanța, actualizat.*

**Rețeaua de căi ferate.** Nu este cazul.

**Rețele de utilități.** În prezent, terenul ce face obiectul documentației de urbanism prezintă rețele de utilități, la care se poate realiza ulterior bransamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, alimentare cu energie termică).

**Amplasarea unor construcții și terminale.** Nu este cazul.

**Managementul deșeurilor.** Acest aspect nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

**Trafic de pasageri și siguranța acestuia.** Nu este cazul.

## CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate cu privire la protecția mediului.

## CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU”**, amplasat în județul Constanța, Municipiul Constanța, Nr.49, zona Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța, în următorul context:

### a. Cadru legal

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

- Certificatul de Urbanism Nr.3765/12.12.2017;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe Bd. Mamaia, nr. 49, aprobată prin H.C.L. 513/23.12.2004;
- Ordinul 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;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului 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 jud. Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.
- HOTĂRÂRE Nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN Nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordonanța de Guvern Nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

#### b. Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investiției **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU**, prin care investitorul propune amenajarea unui complex de birouri integrat în țesutul existent din punct de vedere funcțional, volumetric, peisagistic, având în vedere o dezvoltare echilibrată și durabilă a zonei. Împreună cu realizarea acestei investiții se vor crea și noi locuri de muncă, necesare pentru creșterea economică și socială a municipiului. Investiția va fi realizată exclusiv din fonduri proprii, fără implicarea autorității publice locale.

#### c. Lucrări propuse

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut ca fundament următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

#### d. Zonificare funcțională – Reglementări, indici urbanistici propuși

Zona de studiu, în suprafață de aproximativ 1,23 ha presupune ca zonă de reglementare ZONA MIXTĂ (M) caracterizată printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public. Totodată, aceasta vine în completarea vecinătăților ce au ca funcțiune predominantă locuirea individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) care cuprinde următoarele subzone de reglementări:

**M1 – SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E;**

**M2 – SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+4E+M (H.maxim cornișă = 22,00 metri);**

**M3 – SUBZONA MIXTĂ CU \*REGIM DE CONSTRUIRE COMPACT, SITUATĂ DE-A LUNGUL UNEI ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE LA NIVEL MUNICIPAL.**

*\*regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcellar.*

##### • UTILIZĂRI ADMISE – M1

- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- birouri/sedii ale unor organizații profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici;
- locuințe unifamiliale;
- parcaje la subsol/sol.

##### • UTILIZĂRI ADMISE – M2+M3

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/sedii ale unor organizații profesionale;
- comerț cu amănuntul,;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici/medii;



- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcaje la subsol/sol.

- **INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI - M1**

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. maxim admis = P+2E (H. maxim cornișă = 13,00 metri)

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 54%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T. maxim= 1.62 mp./A.D.C.

- **INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI – M2**

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. maxim admis = P+4E+M (H. maxim cornișă = 22,00 metri)

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 69,83%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T. maxim= 2.00 mp./A.D.C.

- **INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI – M3**

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. minim admis = P+2E (H. minim cornișă = 13,00 metri)
    - R.H. maxim admis = P+4E+M (H. maxim cornișă = 22,00 metri)

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 54%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T. maxim 1.62 mp./A.D.C.

- **LOCURI DE PARCARE - M1+M2+M3:**

- Număr locuri de parcare asigurate pe lot – conform **H.C.L. nr. 113 / 2017** Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Mun. Constanța, actualizat.

#### • SPAȚII VERZI - M1+M2+M3:

Suprafața spațiilor verzi asigurate pe lot – conform **H.C.J.C. nr. 152 / 2013**

*Regulamentului 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 Jud. Constanța.*

Imobilul ce a generat prezenta documentație, proprietate privată a beneficiarului **S.C. ARKAS SHIPPING & TRANSPORT S.A. - SUCURSALA CONSTANTA (S.C ARKAS DENIZCILIK VE NAKLIYAT ANONIM SIRKETI)**, presupune următoarele reglementări:

- P.O.T. maxim = **69,83%**;
- C.U.T. maxim = **2.00 mp./A.D.C.**;
- Funcțiune propusă – **birouri**;
- Regim de înălțime maxim propus – **P+4E+M**;
- Număr locuri de parcare asigurate pe lot – **conform H.C.L. Nr.113/27.04.2017**;
- Număr spații verzi asigurate pe lot – **conform H.C.J.C. 152/2013**.

Amplasamentul studiat face parte din **subzona M2 – subzona mixtă cu regim de înălțime maxim P+4E+M**, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice:

#### UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/sedii ale unor organizații profesionale;
- comerț cu amănuntul,;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici/medii;
- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcaje la subsol/sol;

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim admis = P+4E+M (22,00 metri)

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 69,83%

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

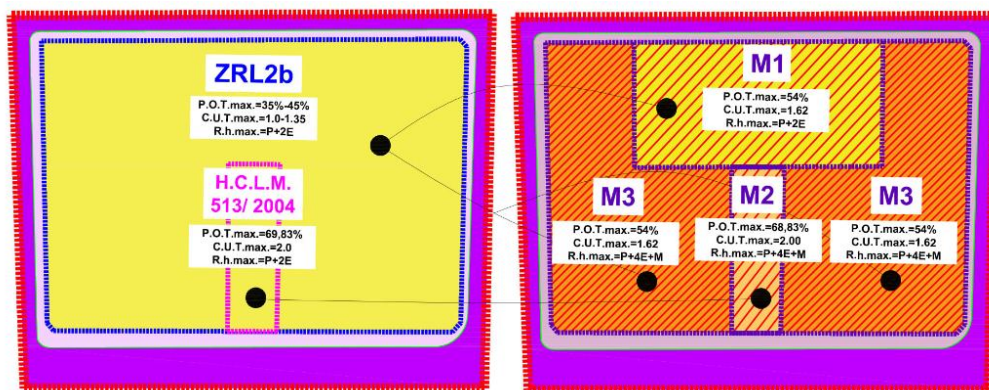
- C.U.T. maxim= 2.00 mp./A.D.C.

Reglementările aferente imobilului ce a generat prezenta documentație respectă indicatorii urbanistici conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. 513 din 23.12.2004.



## 6.1 BILANȚ TERITORIAL PROPUS

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. ZONIFICARE PROPUSĂ	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
M1	2399,9992	19,41%
M2	587,0000	4,75%
M3	6095,9696	49,29
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1372,2452	11,10
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1910,7860	15,45
<b>TOTAL</b>	<b>12366,0000</b>	<b>100%</b>



**CREȘTERE P.O.T. și C.U.T. cu 20% conform  
Legii 350/2001, Art.32, pentru zonele M1 și M3.**

Pentru spațiile verzi și spațiile plantate se vor respecta prevederile H.C.J.C. Nr.152/2013 - *Regulamentului 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 Jud. Constanța.*

## CAPITOLUL 7 – RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE MEDIU

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul 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 și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

### 7.1 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016 și P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr.513/23.12.2004

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. face parte din intravilanul Municipiului Constanța, **SUBZONA ZRL 2b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, **conform P.U.G. Mun. Constanța**, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice:

## **SUBZONA ZRL 2b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a 25% din A.C..

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din aria construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile și 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;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### Precizări suplimentare:

- se introduce interdicție temporară de construcție în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea P.U.Z.;
- în zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma P.U.Z. cu regulament aferent.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
  - o înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E (H.maxim = 10,00 metri)**;
  - o se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2 (UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI);
  - o se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
  - o înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 metri cu centrul pe linia cornișei sau streășinei;
  - o înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea imprejmuirii.

- R.H. maxim admis = P+2E (10,00 metri)

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- P.O.T. maxim = 35 - 45%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- C.U.T. maxim= 1.00 – 1.35 mp./A.D.C.

**NOTĂ:** Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul certificatului de urbanism deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2 (UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI).

**Terenul ce a generat prezenta documentație are prevăzute următoarele reglementări urbanistice conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. 513/23.12.2004:**

#### UTILIZĂRI ADMISE

- schimbarea destinației parterului și etajului 1 la imobilul P+2E din spații comerciale în sediu de bancă;
- etajul 2 va păstra funcțiunea actuală de locuință unifamilială;
- pentru noua funcțiune sunt asigurate 3 locuri de parcare în locul special amenajat în fața imobilului, adiacent la Bulevardul Mamaia, conform Autorizației de Construire nr. 2491/2003.

**Caracteristica specială a zonei** în care se încadrează terenul ce a generat prezenta documentație: zona are valoare peisagistică.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim admis = P+2E

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 69,83%

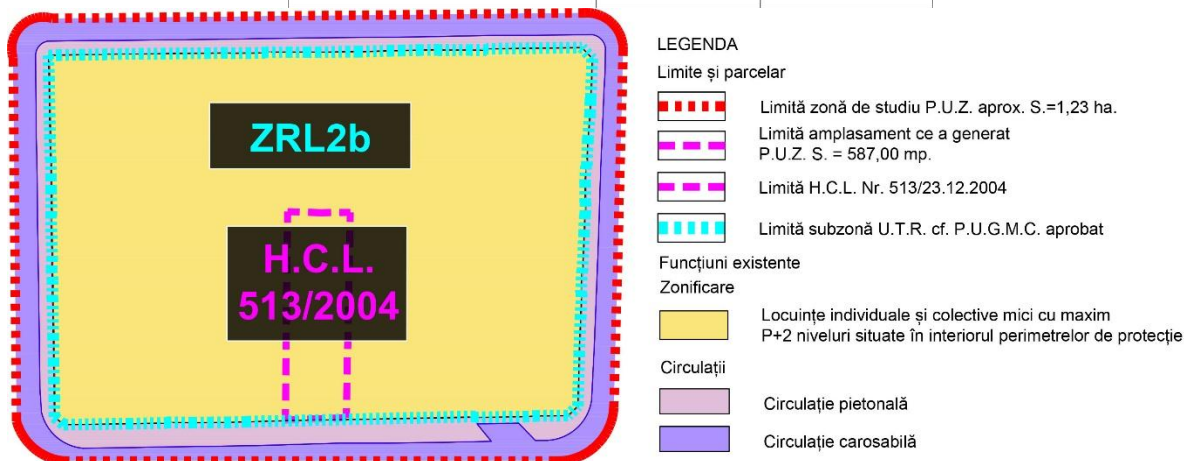
### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim= 2.00 mp./A.D.C.

Locurile de parcare se vor asigura conform prevederilor H.C.L. nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe Municipiul Constanța.

## 7.2 BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. EXISTENT		
ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRL2b	8495,9688	68,70%
HCL 513/23.12.2004	587,0000	4,75%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1372,2452	11,10%
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1910,7860	15,45%
<b>TOTAL</b>	<b>12366,0000</b>	<b>100%</b>



## 7.3 REGIM JURIDIC

Amplasamentul studiat ce a generat prezenta documentație reprezintă proprietatea privată a lui **S.C. ARKAS SHIPPING & TRANSPORT S.A. - SUCURSALA CONSTANȚA (S.C ARKAS DENIZCILIK VE NAKLIYAT ANONIM SIRKETI)**, conform contract vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. **875** din **07.07.2010** încheiat la BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI JOIȚA BOTEZATU ȘI HORIA BOTEZATU.

Situația juridică a terenului situat la adresa Mun. Constanța, Bd. Mamaia, Nr.49 rămâne neschimbată.

## 7.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe:

- Bulevardul Mamaia – ampriza aproximativă de 32,00 metri, sens dublu (3 fire de circulație pe sensul de mers și trotuar de 5,00 metri);
- Strada Călărași – ampriza aproximativă de 12,00 metri:
  - o sens unic dinspre bulevardul Tomis până la intersecția cu strada General Manu (2 fire de circulație și trotuar de 3,00 metri);
  - o sens dublu dinspre intersecția cu Str. General Manu (1 fir de circulație pe sensul de mers și trotuar de 2,78 metri);



- Strada General Manu –ampriza aproximativă de 12,00 metri, sens dublu (1 fir de circulație pe sens și trotuar de 3,00 metri);
- Strada Ion Lahovari-ampriza aproximativă de 13,00 metri, sens unic (2 fire de circulație pe sens și trotuar de 3,00 metri).

Amplasamentul studiat ce a generat prezenta documentație are acces direct din Bulevardul Mamaia, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente Bulevardului Mamaia.

## 7.5 ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrice, alimentare cu energie termică, rețele de telecomunicații).

## CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

- HOTĂRÂREA nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Legea privind protecția mediului nr.265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr.117/2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordonanța de Guvern nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

## CAPITOLUL 9 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților și asigurarea accesului la infrastructură;
- utilizarea eficientă a terenului, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonei construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii Nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.**

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografiile elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestiile în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului . De asemenea, se va organiza o sesiune de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului .

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege

Întocmit:  
Urb. MUNTEANU Marina

Verificat:  
Urb. BĂJENARU Alexandru