



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2205 din 05.06.2018

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **PUFLEANU DUMITRU**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **MAMAIA (V. I. LENIN) nr. 237A**, telefon/fax **0786396500**, e-mail - înregistrată la nr. **74978** din **04/05/2018**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada **PESCARILOR (STRADA) nr. 35A**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **653/ 25.11.1999**, a cărei valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 327/18.12.2015**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de 464 mp, conform acte, 465 mp conform măsurători, identificat cu nr. cadastral 207233, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate PUFLEANU DUMITRU, PUFLEANU MARIANA, conform extrasului de carte funciară nr. 207233 eliberat sub nr. 40993/30.03.2018.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: curți construcții conform extrasului de carte funciară nr. 207233 eliberat sub nr. 40993/30.03.2018.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.
 - monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU
 - interdicții temporare de construire: DA, conform PUG, până la aprobarea unui plan urbanistic zonal
- Terenul face parte din zona de impozitare A conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri.

- Utilizări admise: sunt admise următoarele utilizări: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejurimi.

- Utilizări admise cu condiționari: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente în limita a maxim 25% cesare exercitării de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% a acestuia; utilizarea integrală a unor apartamente

pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari; se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate

- Utilizari interzise: activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto; lucrari de **terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.** Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: 30 %

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 1,5

- Suprafata terenului studiat prin documentația de urbanism se va stabili prin avizul de oportunitate.

- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale). Conditii de echipare edilitara - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizaril anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladirii de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcellarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladirii vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat Hmaxim admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 450 cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta ce' putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 5 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulația autovehiculelor se face pe str. Unirii, str. Slt. Gheorghiș, str. Slt. Gheorghiș si str. Slt. Gheorghiș local, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Circulații si

. Pescarilor și aleile carosabile de interes PUZ si regulament aferent aprobate, cu

urmatoarele condiționări: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Accesele se vor realiza din str. Unirii, str. Slt. Gheorghe Economu, Str. Pescarilor și aleile carosabile de interes local, iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situație. Stationarea autovehiculelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: Hmaxim admisibil este P+4E, respectiv 15 m. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun. Se vor respecta și prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de oportunitate aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și m... ; privire la participarea publicului și accesul la

justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de inițiere aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM / CEREREA DE EMITERE A AVIZULUI DE INIȚIERE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 195/2016;

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- ◆ alimentare cu apă
- ◆ alimentare cu energie termică
- ◆ canalizare
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrică
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: **Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de circulație.**

d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Statul major General.**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de oportunitate; Studiu geotehnic; Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare.**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Decebal Făgădău

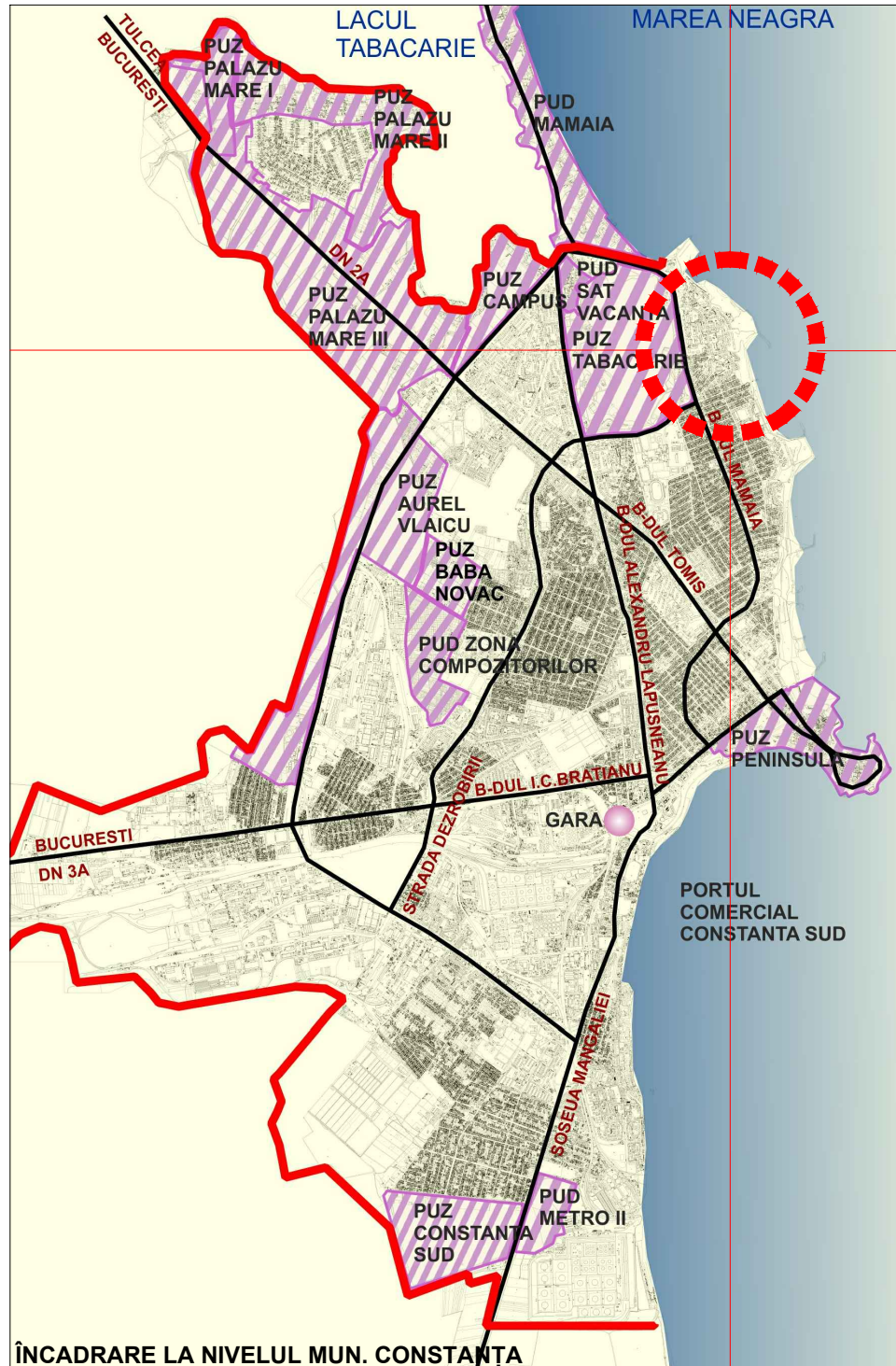
ARHITECT ȘEF,

drd. urb. Mihai Radu VÂNTURACHE

Chitat taxa de: **9,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC18 0009466** din **04.05.2018**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ N.C. 228653, TALUZ FALEZĂ, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ



ÎNCADRARE LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA

LEGENDĂ

Zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= aprox. 5935,72 mp. / 0,59 ha.

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral vechi 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

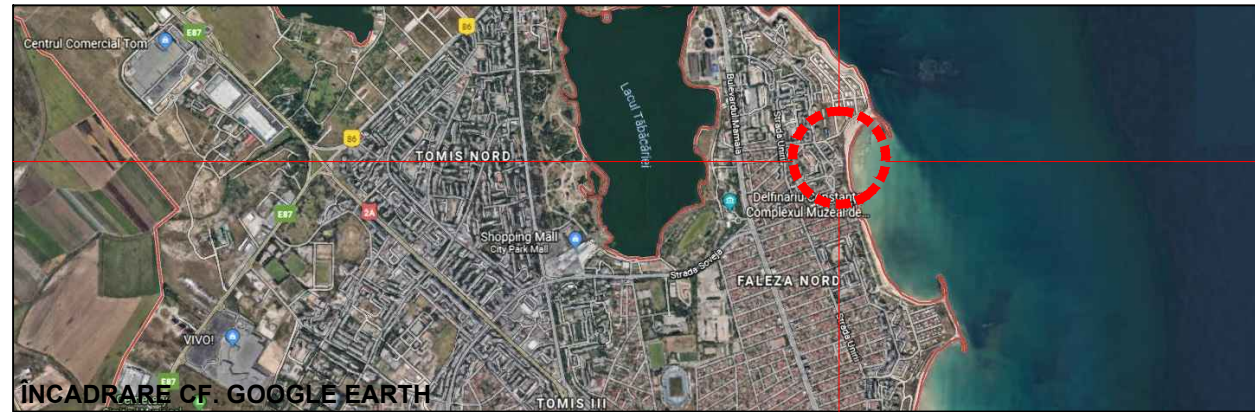
Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp. (conform acte)** și **465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate)**. Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este **neimprejuit**.

Vecinătăți teren (conform plan de amplasament):

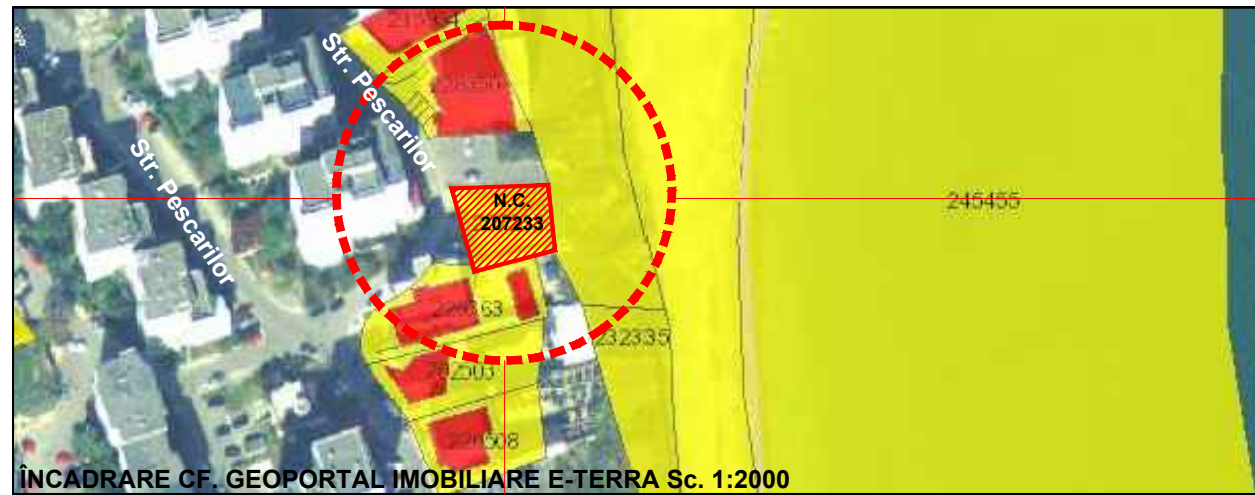
- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vecinătăți zonă propusă pentru studiu:

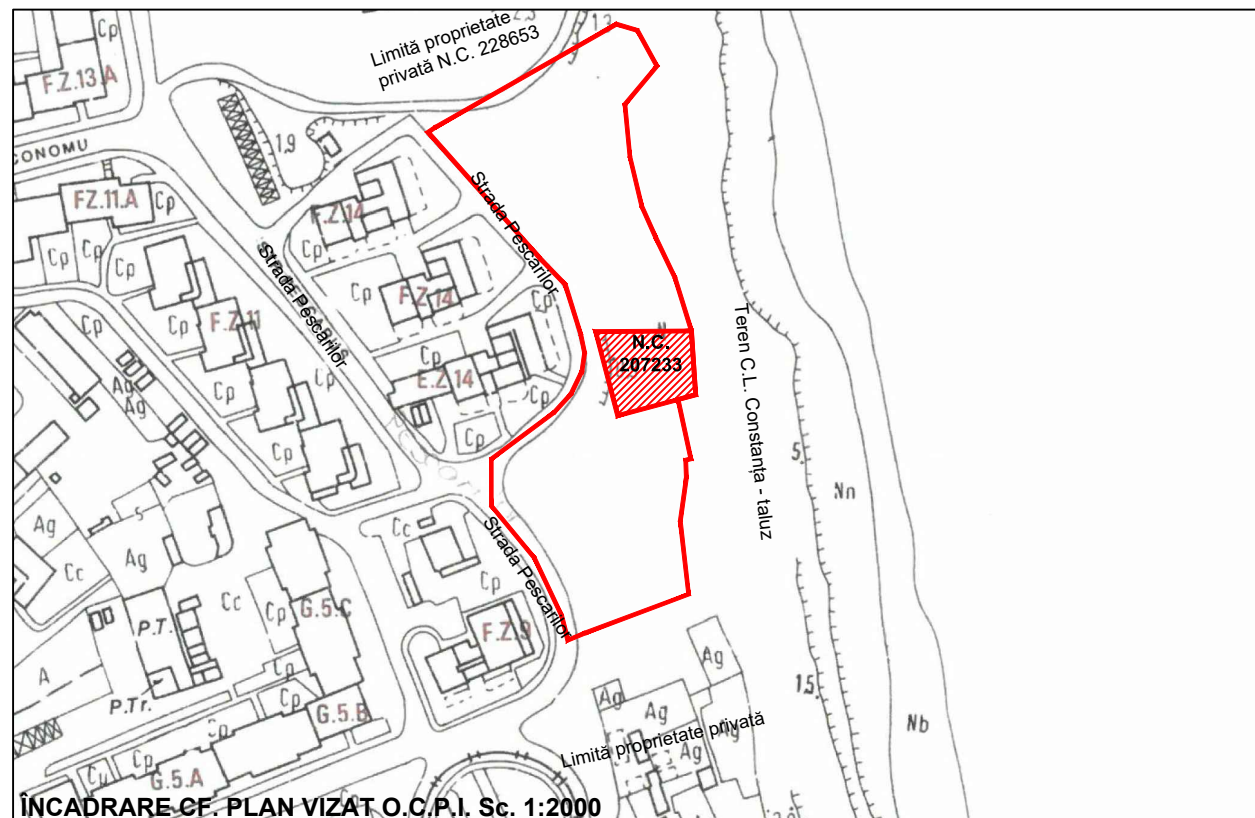
- La Nord: Limită proprietate privată N.C. 228653;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Limită proprietate privată;
- La Vest: Strada Pescarilor.



ÎNCADRARE CF. GOOGLE EARTH



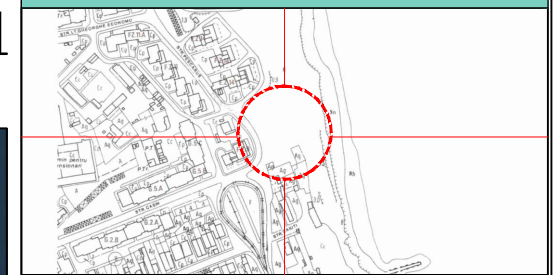
ÎNCADRARE CF. GEOPORTAL IMOBILIARE E-TERRA Sc. 1:2000



ÎNCADRARE CF. PLAN VIZAT O.C.P.I. Sc. 1:2000

- Identificare teren ce a generat prezenta documentație S.= 465,00 mp. (conform măsurători)
- Limită zonă studiată P.U.Z. S.= aprox. 5935,72 mp. / 0,59 ha.

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA_O.C.P.I.



OBIECTIV:

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ N.C. 228653, TALUZ FALEZĂ, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR :

PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
 11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediu social: Constanta, Str. Poporul, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

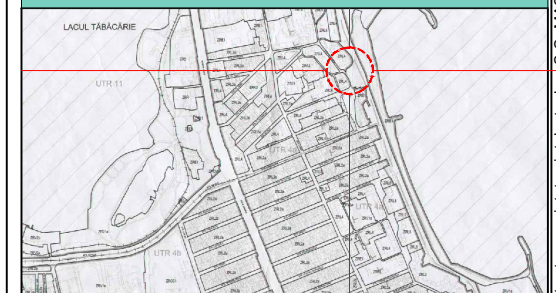
URBANISM :

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
 11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediu social: Constanta, Str. Poporul, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

Numar Proiect	Faza	Data
18 / 2018	A.O.	IUNIE 2018

	Nume	Semnatura
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI	
	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. MUNTEANU MARINA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.



TITLU PLANSA :

ÎNCADRARE -ORAS / ZONA-

SCARA :

-/---

FORMAT PLANSA :

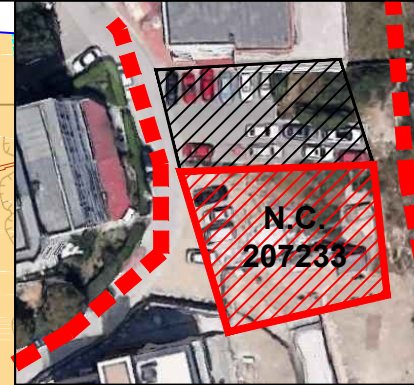
A3 (42 x 29,7 cm)

PLANSA NR.:

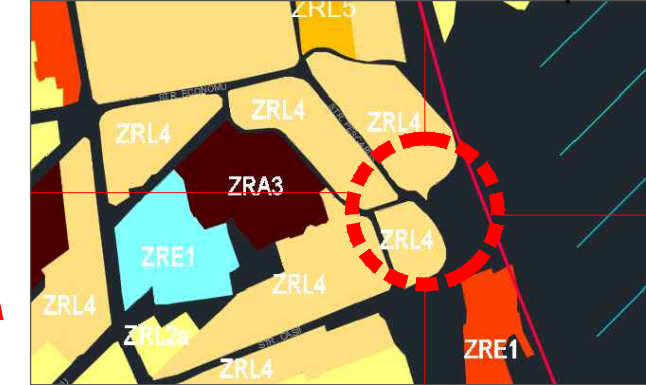
U-01

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, reafotocopiarea, reafotocopiarea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ N.C. 228653, TALUZ FALEZĂ, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ



ÎNCADRARE ZONĂ STUDIU CF. P.U.G.M.C. aprobat



LEGENDĂ

Limite și parcelar

- Limită P.U.Z. S.=5935,72/ 0,59 ha.
- Limită teren ce a generat P.U.Z. S. = 5935,72 mp./ 0,59 ha.
- Limită U.T.R.-uri
- Contur indicativ al construcțiilor existente
- Limită proprietăți private
- Gard beton
- Gard fier
- Platforma beton
- Strada

Zonificare existentă

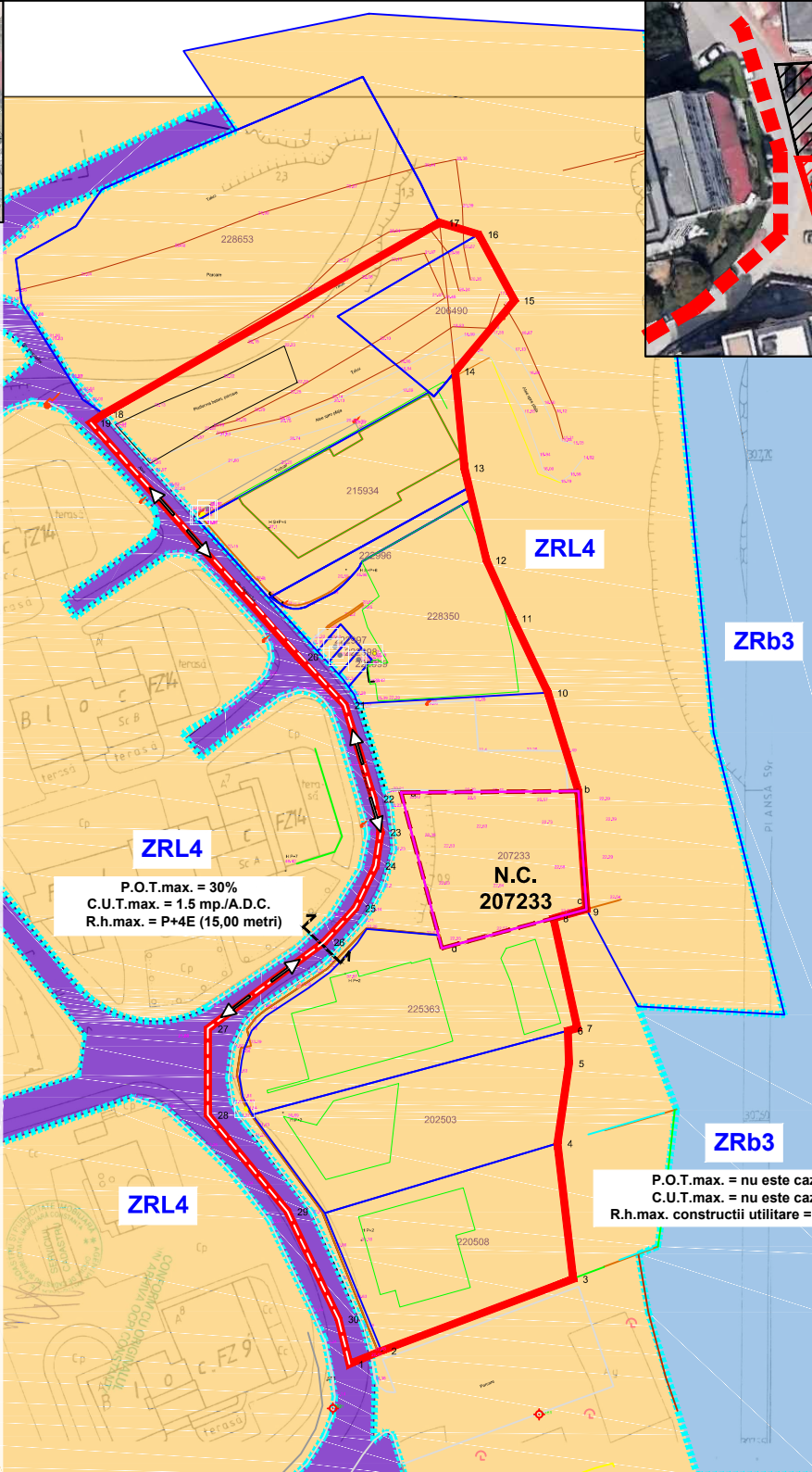
- ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
- ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ

Circulație și accesuri

- Circulație carosabilă
- Ax drum
- Sens de mers
- Profil stradal transversal

Legendă ridicare topografică

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Construcții | Stalp electricitate |
| Imobil ce generează PUZ | Stalp electricitate |
| Aliniamentul cvartal PUZ | indicator rutier |
| 48,15 Cota teren | Camin telefonie |
| Drum | Canalizare |
| Post TRAF0 | Gaze |
| | Hidrant |
| | Gaiger |



Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral vechi 9467), reprezintă proprietatea privată a lui **Pufleanu Dumitru**, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de **464,00 mp.** (conform acte) și **465,00 mp.** (conform măsurătorilor actualizate). Amplasamentul se află în categoria de folosință **curți-construcții** și este neîmprejmuit.

REGLEMENTĂRI identificate conform P.U.G. Mun. Constanța aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/ 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. NR. 327/18.12.2015 aferente zonei propusă spre studiu:

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiuri.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri.

P.O.T.maxim admis= 30%
C.U.T. maxim admis= 1.5 mp./ A.D.C.
R.H. maxim admis= P+4E (15,00 metri)

Parcela (4)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
a	307553.560	791791.500	25.481
b	307553.760	791816.980	17.020
c	307536.780	791818.140	21.499
d	307531.230	791797.370	23.089

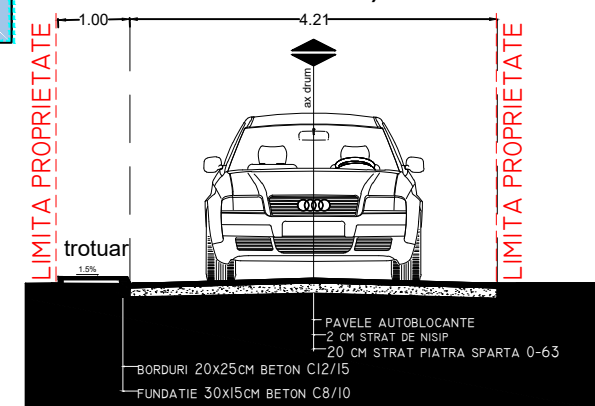
S(4)=464.63mp P=87.088m

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
1	307471.543	791784.102	4.970
2	307473.430	791788.700	29.397
3	307483.740	791816.230	19.598
4	307503.210	791813.990	11.598
5	307514.690	791815.640	4.703
6	307519.390	791815.480	1.410
7	307519.753	791816.842	16.131
8	307535.513	791813.400	4.917
9	307536.835	791818.136	16.964
10	307553.760	791816.980	14.784
11	307567.890	791812.630	11.840
12	307578.570	791807.520	9.172
13	307586.940	791803.770	13.589
14	307600.156	791800.609	13.937
15	307614.030	791799.290	13.274
16	307624.200	791807.820	10.803
17	307633.680	791802.640	5.835
18	307635.359	791797.052	55.517
19	307607.907	791748.797	2.245
20	307606.620	791746.957	44.843
21	307573.058	791776.698	9.669
22	307566.119	791783.431	14.068
23	307552.676	791787.577	4.891
24	307547.886	791788.568	4.898
25	307543.041	791787.852	6.754
26	307536.956	791784.922	6.612
27	307532.092	791780.443	20.794
28	307519.680	791763.760	12.394
29	307507.286	791763.670	17.971
30	307493.422	791775.195	17.082
31	307477.986	791782.510	6.637

S(5)=5935.72mp P=427.296m

SECȚIUNE A-A' PRIN STR.PESCARILOR (STR. CATEGORIA a III-a) - EXISTENT



Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

Vicinătăți zonă propusă pentru studiu:

- La Nord: Limită proprietate privată N.C. 228653;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Limită proprietate privată;
- La Vest: Strada Pescarilor.

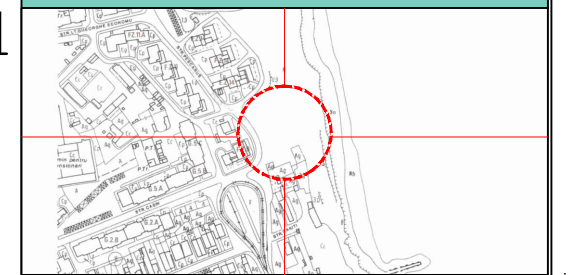
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z.

ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRL4	5516,09	92,93
CIRCULATIE RUTIERA (si constructii aferente)	419,63	7,07
TOTAL	5935,72	100

U.T.R.-uri EXISTENTE ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. aprobat

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZRL 4	5516,09	30%	1,5	P+4E (15,00 m)	1654,827 mp	8274,135 mp

PLAN INCADRARE IN ZONA_O.C.P.I.



OBIECTIV:

P.U.Z.- ZONA FALEZA NORD_DELIMITATA DE STR. PESCARILOR, LIMITA PROPRIETATE PRIVATA N.C. 228653, TALUZ FALEZA, LIMITA PROPRIETATE PRIVATA

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR :

PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
 11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediu social: Constanta, Str. Poporul, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

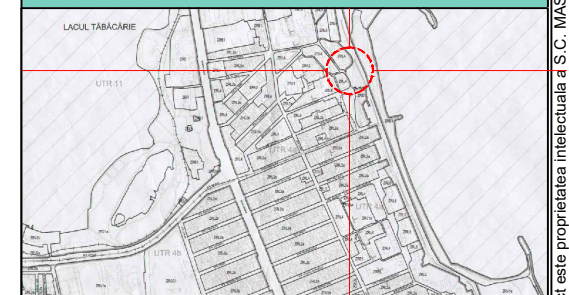
URBANISM :

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
 11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediu social: Constanta, Str. Poporul, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

Numar Proiect	Faza	Data
18 / 2018	A.O.	IUNIE 2018

	Nume	Semnatura
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI	
	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. MUNTEANU MARINA	

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.



TITLU PLANSA :

REGLEMENTARI SITUATIE EXISTENTA

SCARA :

1/1000

FORMAT PLANSA :

A3 (42 x 29.7 cm)

PLANSA NR.:

U-02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. - Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

P.U.Z. - ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ N.C. 228653, TALUZ FALEZĂ, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ



- LEGENDĂ**
- Limite și parțelar
- Limită P.U.Z. S.=5935,72/ 0,59 ha.
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S. = 5935,72 mp./ 0,59 ha.
 - Limită U.T.R.-uri
 - Contur indicativ al construcțiilor existente
 - Limită proprietăți private
 - Gard beton
 - Gard fier
 - Platforma beton
 - Strada

- Zonificare existentă
- ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE
 - ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ

- Zonificare propusă
- ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII, ÎN APROPIEREA ZONEI DE COASTĂ

- Circulație și accesuri
- Circulație carosabilă
 - Ax drum
 - Sens de mers
 - Profil stradal transversal

Legendă ridicare topografică

- Legenda:
- Construcții
 - Imobil ce generează P.U.Z.
 - Aliniamentul cvartal P.U.Z.
 - 48,15 Cota teren
 - Drum
 - Post TRAF0
 - Stalp electricitate
 - Stalp electricitate indicator rutier
 - Camin telefonie
 - Canalizare
 - Gaze
 - Hidrant
 - Gaiger

Vicinătăți teren (conform plan de amplasament):

- La Nord: Teren C.L. Constanța;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Proprietate privată (identificată prin N.C. 225363);
- La Vest: Strada Pescarilor.

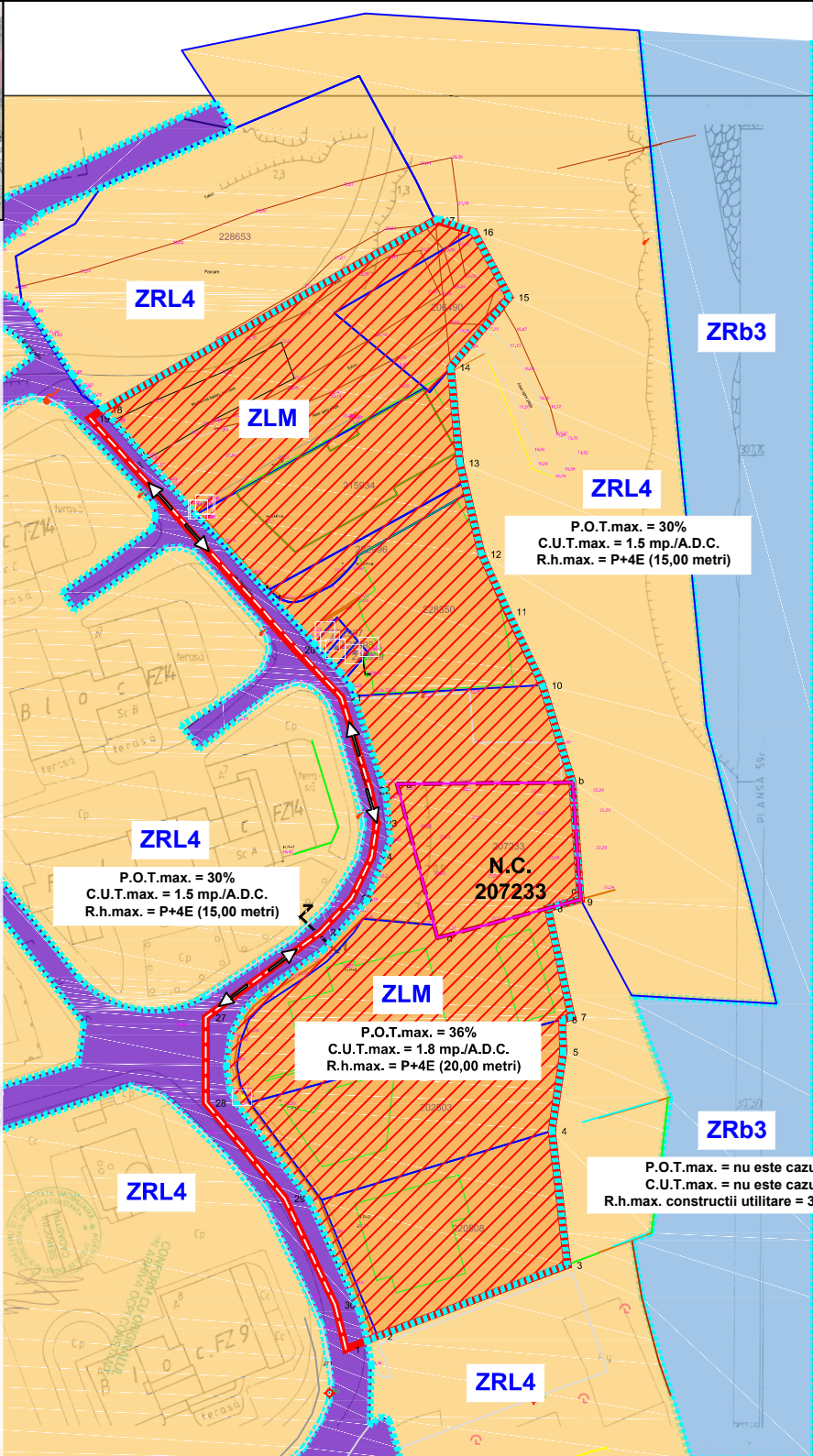
Vicinătăți zonă propusă pentru studiu:

- La Nord: Limită proprietate privată N.C. 228653;
- La Est: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La Sud: Limită proprietate privată;
- La Vest: Strada Pescarilor.

U.T.R. -uri PROPUSE ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI conform P.U.G.M.C. aprobat						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZLM	5516,09	30%	1,5	P+4E (15,00 m)	1654,827 mp	8274,135 mp

TEREN CE A GENERAT P.U.Z. - INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI						
N.C.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
207233	465,00	36%	1,8	P+4E (20,00 m)	167,40 mp	837,00 mp

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z.		
ZONIFICARE PROPUȘĂ	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZLM	5516,09	92,93
CIRCULATIE RUTIERA (și construcții aferente)	419,63	7,07
TOTAL	5935,72	100



Elaborarea P.U.Z. în cadrul ZRL4, reprezintă o condiție obligatorie în cadrul P.U.G. Municipiul Constanța aprobat, pentru realizarea de noi construcții.

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul mun. Constanța, pe strada Pescarilor, nr. 35A, zona Faleză Nord, identificat prin număr cadastral 207233 (număr cadastral vechi 9467), reprezintă proprietatea privată a lui Pufleanu Dumitru, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

Terenul anterior menționat, are o suprafață de 464,00 mp. (conform acte) și 465,00 mp. (conform măsurătorilor actualizate). Amplasamentul se află în categoria de folosință curți-construcții și este neîmprejmuit.

REGLEMENTĂRI propuse, aferente zonei propusă spre studiu P.U.Z. - ZLM: SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII, ÎN APROPIEREA ZONEI DE COASTĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitate;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, în limitele unei raze de servicii de 500,00 metri;
 - utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 30 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari.

P.O.T. maxim propus= 36%
C.U.T. maxim propus= 1.8 mp./ A.D.C.
R.H. maxim propus= P+4E (20,00 metri)

EXISTENT

ZRL 4

P.O.T.=30%
 C.U.T.=1.5 mp./A.D.C.
 R.H.max.=P+4E (15,00 metri)

PROPUȘ

ZLM

creștere 20% → P.O.T.=36%
 creștere 20% → C.U.T.=1.8 mp./A.D.C.
 → R.H. max.=P+4E (20,00 metri)

SE PROPUȘ O CREȘTERE CU 20% A INDICATORILOR URBANISTICI, în baza Legii 350/2001, pe subzona ZRL4 reglementată prin P.U.G aprobat al Municipiului Constanța.

Parcela (4)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
a	307553.560	791791.500	25.481
b	307553.760	791816.980	17.020
c	307536.780	791818.140	21.499
d	307531.230	791797.370	23.089

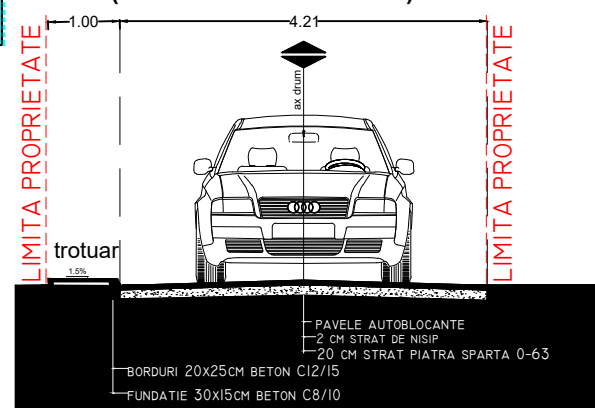
S(4)=464.63mp P=87.088m

Parcela (5)

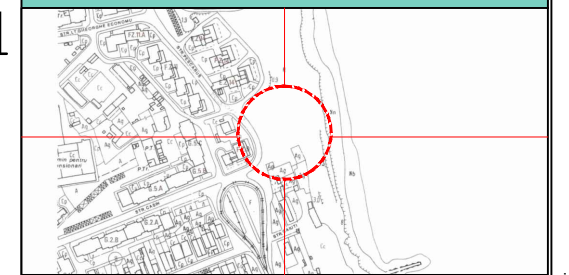
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
1	307471.543	791784.102	4.970
2	307473.430	791788.700	29.397
3	307483.740	791816.230	19.598
4	307503.210	791813.990	11.598
5	307514.690	791815.640	4.703
6	307519.390	791815.480	1.410
7	307519.753	791816.842	16.131
8	307535.513	791813.400	4.917
9	307536.835	791818.136	16.964
b	307553.760	791816.980	14.784
10	307567.890	791812.630	11.840
11	307578.570	791807.720	9.172
12	307586.940	791803.570	13.589
13	307600.156	791800.609	13.937
14	307614.030	791799.290	13.274
15	307624.200	791807.820	10.803
16	307633.680	791802.640	5.835
17	307635.359	791797.052	55.517
18	307607.907	791748.797	2.245
19	307606.620	791746.957	44.843
20	307573.058	791776.698	9.669
21	307566.119	791783.431	14.068
22	307552.676	791787.577	4.891
23	307547.886	791788.568	4.898
24	307543.041	791787.852	6.754
25	307536.956	791784.922	6.612
26	307532.092	791780.443	20.794
27	307519.680	791763.760	12.394
28	307507.286	791763.670	17.971
29	307493.422	791775.195	17.082
30	307477.986	791782.510	6.637

S(5)=5935.72mp P=427.296m

SECȚIUNE A-A' PRIN STR. PESCARILOR (STR. CATEGORIA a III-a) - PROPUȘ



PLAN INCADRARE ÎN ZONA_O.C.P.I.



OBIECTIV:

P.U.Z. - ZONA FALEZA NORD_DELIMITATA DE STR. PESCARILOR, LIMITA PROPRIETATE PRIVATA N.C. 228653, TALUZ FALEZA, LIMITA PROPRIETATE PRIVATA

ADRESA OBIECTIV:

Municipiul Constanța, Strada Pescarilor, nr. 35A

BENEFICIAR :

PUFLEANU DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MASSTUDIO S.R.L.

11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediul social: Constanța, Str. Poporului, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

URBANISM :

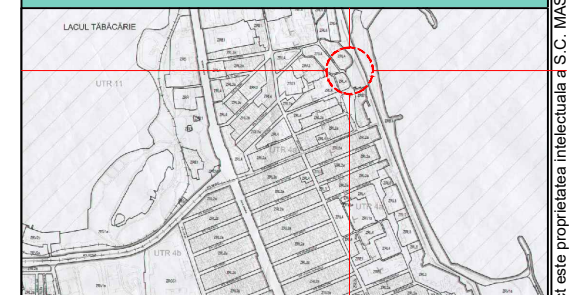
S.C. MASSTUDIO S.R.L.

11/2488/2017
 Cod fiscal: 37943819
 Sediul social: Constanța, Str. Poporului, nr. 36
 Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
 Email: office@masstudio.ro

Numar Proiect	Faza	Data
18 / 2018	A.O.	IUNIE 2018

	Nume	Semnatura
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI	
	URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
	URB. MUNTEANU MARINA	

PLAN DE INCADRARE ÎN P.U.G.



TITLU PLANSA :

REGLEMENTARI SITUATIE PROPUȘA

SCARA :

1/1000

FORMAT PLANSA :

A3 (42 x 29.7 cm)

PLANSA NR.:

U-03

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ
N.C. 228653, TALUZ FALEZĂ, LIMITĂ PROPRIETATE PRIVATĂ”

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

CONSTANȚA, STR. PESCARILOR, NR. 35A

I.03 Titularul investiției

PUFLEANU DUMITRU

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANȚA

Tel: 0723.171.168 / 0743.809.868

I.05 Faza proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.06 Număr proiect

18/2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **Str. Pescarilor, nr.35A, zona Faleză Nord, lot nr. 7, careul 673.**

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La nord: Limită proprietate privată N.C.228653;
- La vest: Teren C.L. Constanța - taluz;
- La sud: Limită proprietate privată;
- La est: Str. Pescarilor;

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 ce a generat documentația este înregistrat cu numărul cadastral **203277**(număr cadastral vechi 9467).

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de **5935,72 metri pătrați / 0,59 hectare conform ridicării topografice.**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2205 din 05.06.2018.

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în zona Faleză Nord, prezintă o amplasare favorabilă către Marea Neagră, în proximitatea plajei 3 Papuci, în imediata vecinătate a restaurantului Reyna, cu deschidere directă la Str. Pescarilor, legatură cu str. Unirii, ce facilitează accesul către Bd. Mamaia.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016.

Terenurile ce au generat documentația prezentă sunt înregistrate la categoria de folosință curți-construcții și fac parte din **ZRL4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**, ce admite următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100,00** metri pătrați.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250,00** metri;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;

- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- **se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de P.U.Z. și regulament aferent aprobate.**

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H.maxim admis= P+4E (15,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim= 1.5 mp./A.D.C.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul public și privat al municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat pe strada Pescarilor, nr. 35A, zonă Faleza Nord, mun. Constanța, lot nr. 7, careul 673, identificat prin număr cadastral 113109 (număr cadastral vechi 9467), reprezintă proprietatea privată a lui PUFLEANU DUMITRU, contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 244 din 13.03.2018 la Biroul Individual Notarial GHICA LIVIA.

2.4 CIRCULAȚII

În limita arealului propus spre studiu , circulația se realizează pe:

- Str. Pescarilor – dublu sens – 1 fir de circulație;

Amplasamentul studiat are acces direct din Str. Pescarilor, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este **teren liber de construcții**, având categoria de folosință: curți-construcții, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru, și nu prezintă împrejmuire.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, etc.).

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea colectivă și serviciile, și anume: servicii de interes local/general, comerț, alimentație publică, servicii, birouri, activități hoteliere, spații publice verzi;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale;

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al **Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesat*, dar în condițiile majorării cu **maximum a 20 % a C.U.T.-ului aprobat prin Planul Urbanistic General**.

Astfel , **se va propune o zonă de reglementare și anume:**

➤ **ZLM - SUBZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE COMPLEMENTARE LOCUIRII**

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- locuințe colective în proprietate privată de standard mediu și ridicat;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, în limitele unei raze de servire de 500,00 metri;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 30 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari.

SE PROPUNE O CREȘTERE CU 20% A INDICATORILOR URBANISTICI EXISTENȚI, APROBAȚI, ÎN BAZA LEGII 350/ 2001.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H.maxim= P+4E (20.00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim= 36%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim= 1.8 mp./ A.D.C.

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere că această zonă este localizată în proximitatea zonei de coastă, a plajei, iar la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, respectiv de unități de cazare/ turistice - documentația de tip P.U.Z. va structura, completa țesutul studiat și va ridica gradul de confort al locuirii, cât și estetica zonei, prin volume arhitecturale și materiale contemporane completate de spații verzi amenajate din punct de vedere peisagistic.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul **PUFLEANU DUMITRU** propune edificarea unei construcții dedicată locuirii și serviciilor/ spațiilor comerciale, ce completează parcelarul din care face parte, ce va avea în vedere amenajarea spațiilor verzi la sol prin amenajare peisagistică ce ridică estetica zonei, a frontului la strada/ a vederii de la nivelul plajei.

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 fotografii 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 sugestii 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 ședință 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