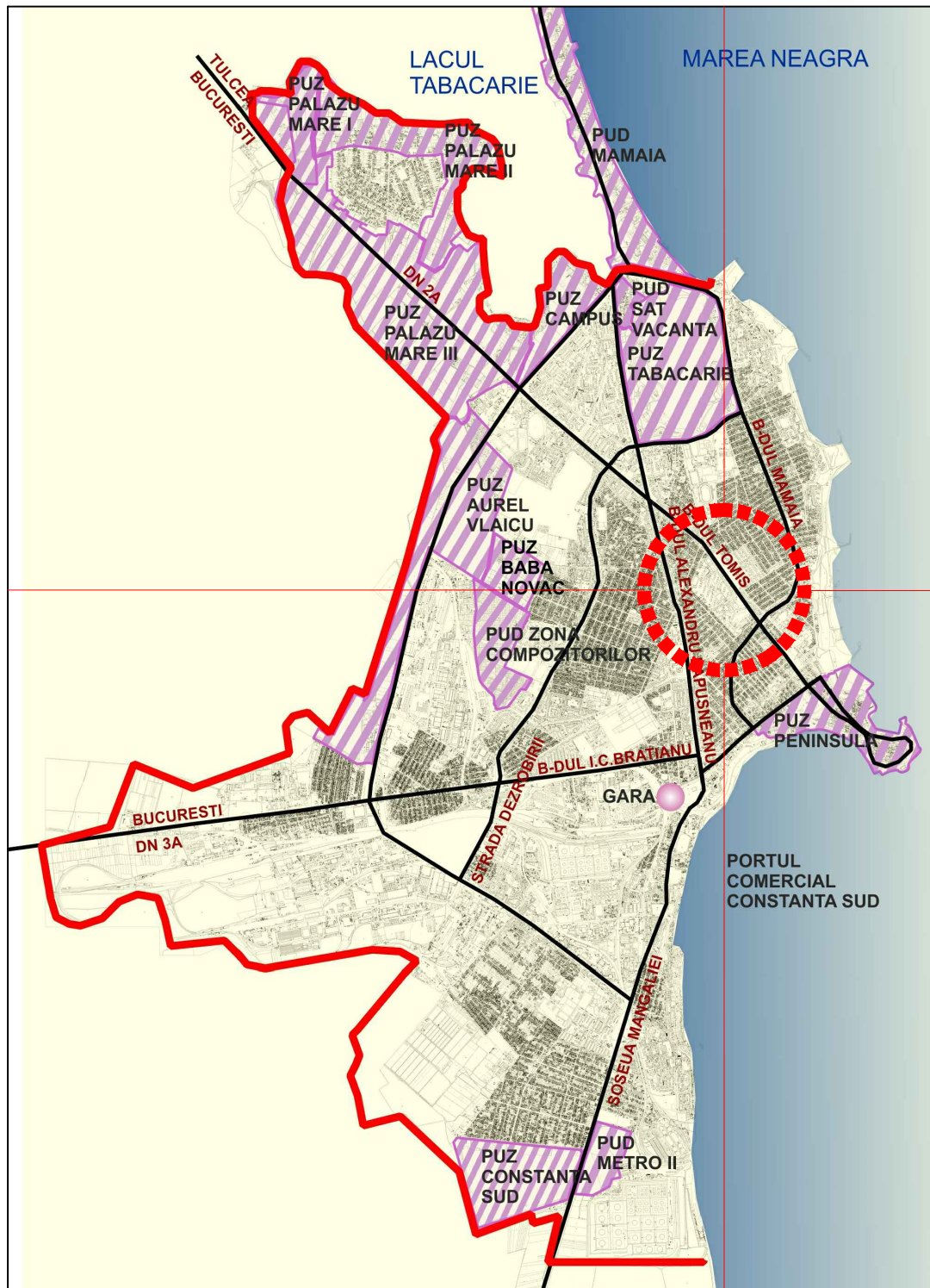
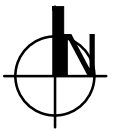



# ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2



## LEGENDĂ



Amplasament studiat P.U.Z. S. = aprox. 7185,37 mp./ 0,71 ha.

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:		Pr. nr.	
 <b>S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L.</b> CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA				<b>S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.</b>		184/2018	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTURA	scara	Titlu proiect:		
Sef proiect		ARB.BĂJENARU_ALEXANDRU		-/---	<b>ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2                  LOT 1 ȘI LOT 2</b>		Faza: A.O.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		ARB.STEBINGAR_MIHAI		format	Titlu plansa:		Plansa nr. U-01.1
		ARB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		A4	<b>INCADRARE IN MUNICIPIU</b>		
		ARB.MUNTEANU_MARINA		05/2018			
		ARB.					

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



# ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2




Image © 2018 TerraMetrics

## LEGENDĂ



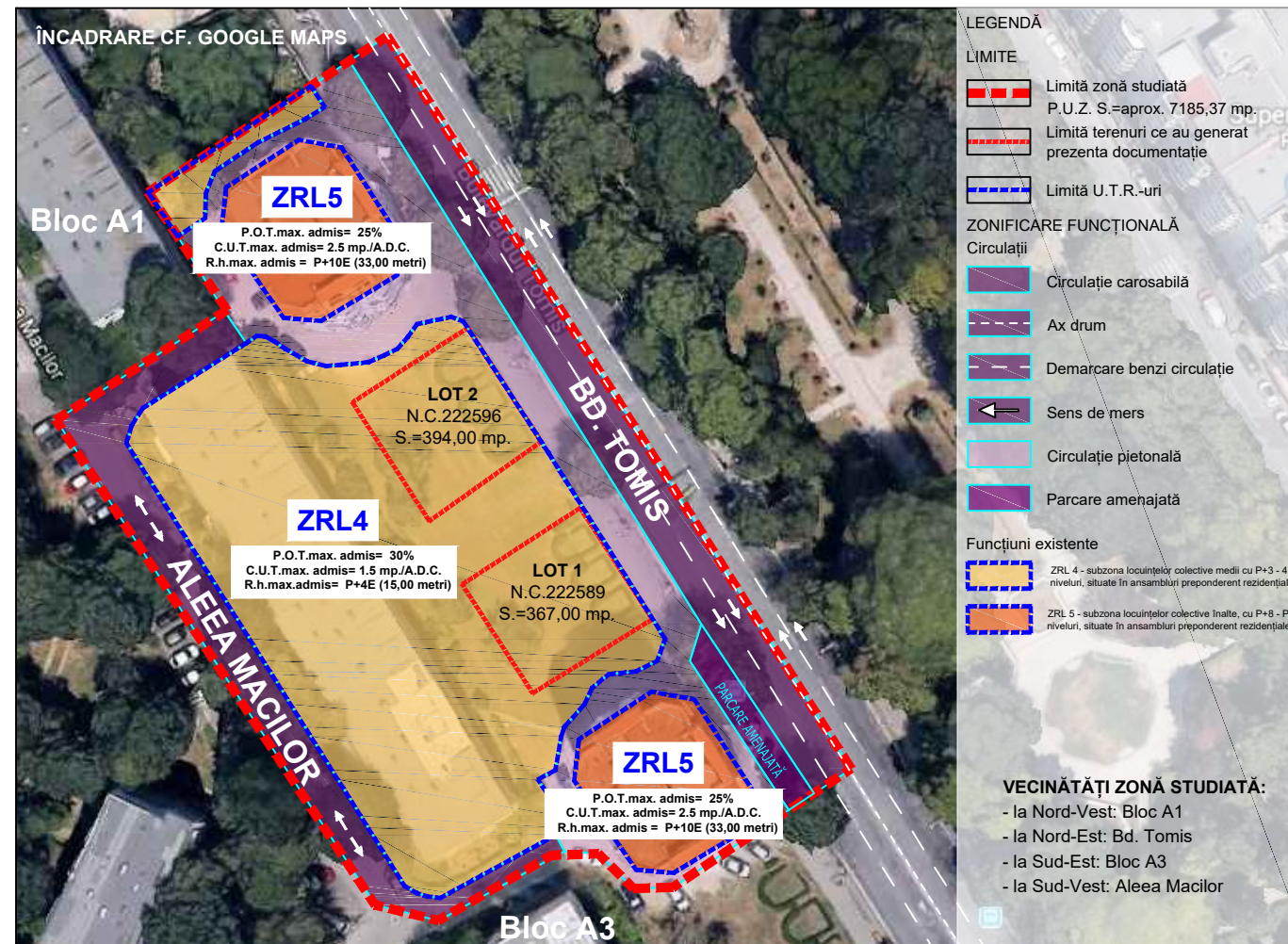
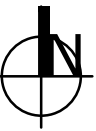
Amplasament studiat P.U.Z. S. = aprox. 7185,37 mp./ 0,71 ha.

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA <small>J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA</small>				<b>S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.</b> 184/2018		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara -/-	Titlu proiect:		Faza:
Sef proiect	ARB. BĂJENARU_ALEXANDRU		format A4	<b>ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2</b>		A.O.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARB. STEBINGAR_MIHAI ARB. PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA ARB. MUNTEANU_MARINA ARB.		05/2018	Titlu plansa:		Plansa nr.
				<b>INCADRARE IN ZONA</b>		U-01.2

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



# ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2



Terenurile ce au generat documentația de tip P.U.Z. sunt situate în intravilanul Mun. Constanța.  
 Terenurile în suprafață totală de 761,00 mp. sunt încadrate în categoria de folosință **curți-construcții** și sunt formate din:  
**LOT 1** - teren în suprafață de **367,00 mp.** (cf. măsurători), identificat prin **N.C. 222589**, situat la adresa Bd. Tomis Bl. A2 Lot1, mun. Constanța;  
**LOT 2** - teren în suprafață de **394,00 mp.** (cf. măsurători), identificat prin **N.C. 222596**, situat la adresa Bd. Tomis Bl. A2 Lot2, mun. Constanța.

Terenurile se încadrează conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța Nr. 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. Nr. 327/18.12.2015 în:  
**ZONA ZRL - ZONA DE LOCUIT**  
 ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ;  
 ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1, P+2;  
 ZRL 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI EXISTENTE ȘI PROPUSE;  
**ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDIUM CU P+3 - 4 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE;**  
 ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE, CU P+8 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE;  
**ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDIUM CU P+3 - 4 NIVELURI, 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, împrejurimi.  
**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**  
 - locuințe 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 nicio 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 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 250,00 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 integrală 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 P.U.Z. și regulamentul aferent aprobate.

**P.O.T. maxim = 30%**  
**C.U.T. maxim = 1,5 mp./A.D.C.**  
**R.H. conform P.U.Z. și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări:**  
 - H. maxim admisibilă = P+4E (15,00 metri)

**ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

**UTILIZĂRI ADMISE**  
 - locuințe în proprietate particulară de standard mediu și ridicat;  
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.  
**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**  
 - se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II;  
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratorului /portarului angajat permanent.

**P.O.T. maxim = 25%**  
**C.U.T. maxim = 2,5 mp./A.D.C.**  
**R.H. maxim = P+10E (33,00 metri)**

U.T.R. -uri EXISTENTE ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI CF. P.U.G.M.C. aprobat anterior						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZRL 4	3470,13	30%	1,5	P+4E (15,00 m)	1041,039 mp	5205,195 mp
ZRL 5	880,62	25%	2,5	P+10E (33,00 m)	220,155 mp	2201,550 mp
<b>TOTAL</b>	<b>4350,75</b>				<b>1261,194 mp</b>	<b>7406,745 mp</b>

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONĂ STUDIU P.U.Z.		
ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRL 4	3470,13	48,30
ZRL 5	880,62	12,25
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1482,03	20,62
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1237,72	17,23
PARCARE AMENAJATĂ	114,87	1,60
<b>TOTAL</b>	<b>7185,37</b>	<b>100</b>

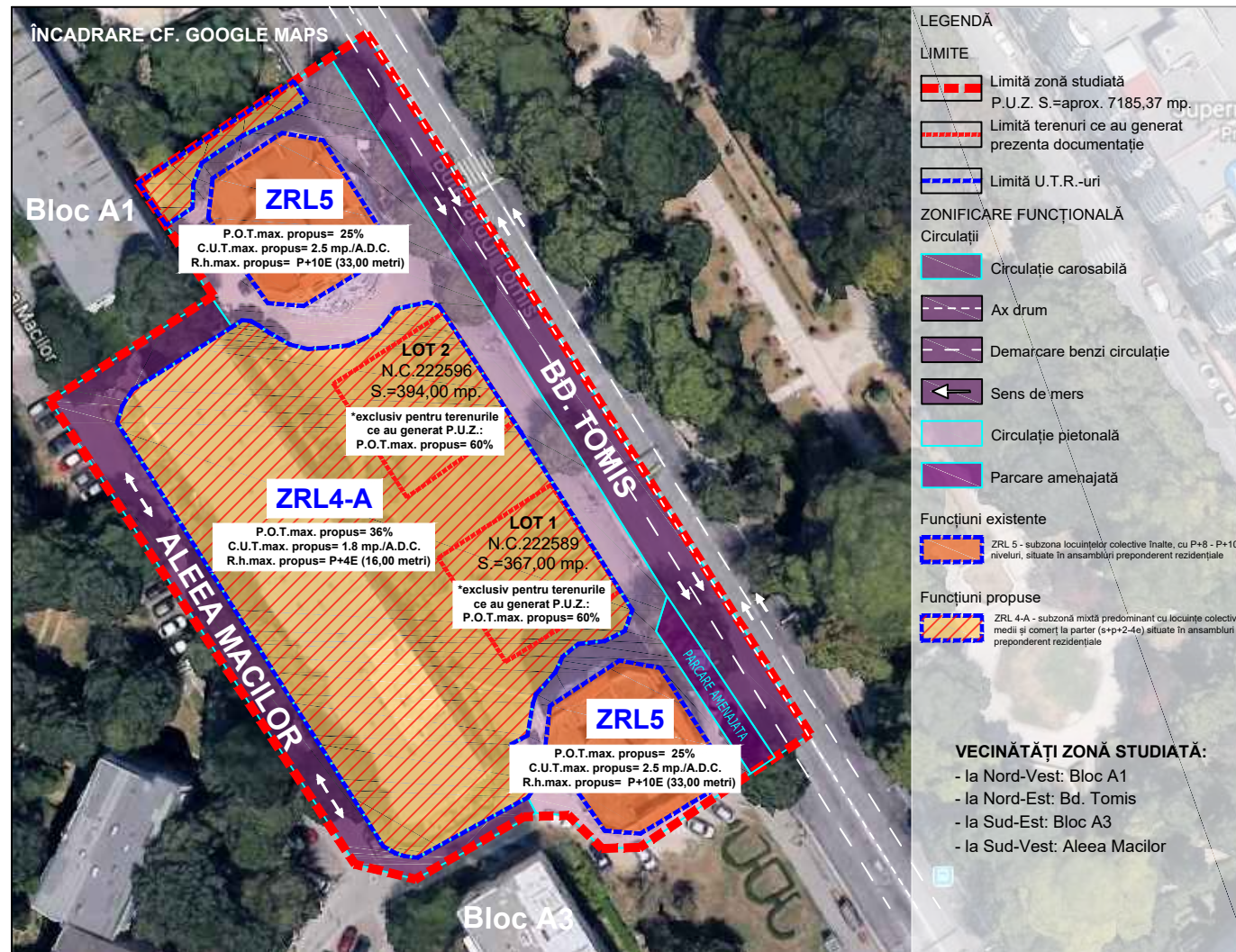
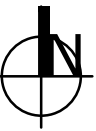
Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire".  
 Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA www.masstudio.ro		S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.		184/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1/1000	Titlu proiect:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3	<b>ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2</b>
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.STEBINGAR_MIHAI		05/2018	Titlu planșă:
	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			<b>REGLEMENTARI SITUATIE EXISTENTA</b>
	URB.MUNTEANU_MARINA			Planșă nr. U-02
	ARH.			

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



# ELABORARE P.U.Z. BD. TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2



Terenurile ce au generat documentația de tip P.U.Z. sunt situate în intravilanul Mun. Constanța. Terenurile în suprafață totală de 761,00 mp. sunt încadrate în categoria de folosință **curți-construcții** și sunt formate din: **LOT 1** - teren în suprafață de **367,00 mp.** (cf. măsurători), identificat prin **N.C. 222589**, situat la adresa Bd. Tomis Bl. A2 Lot1, mun. Constanța; **LOT 2** - teren în suprafață de **394,00 mp.** (cf. măsurători), identificat prin **N.C. 222596**, situat la adresa Bd. Tomis Bl. A2 Lot2, mun. Constanța.

În limitele U.T.R. ZRL 4-A din care fac parte amplasamentele care au generat prezenta documentație de tip P.U.Z. **NU se propun intervenții care să modifice caracterul zonei.** Zona de reglementare ZRL 4-A (notată astfel pentru o identificare mai ușoară) și ZRL 5 sunt detaliate la nivelul zonificării funcționale, dar își mențin reglementările urbanistice aprobate prin P.U.G.M.C. al Municipiului Constanța.

Prin P.U.Z. se propune stabilirea reglementărilor urbanistice detaliate pentru amplasamentul ce a generat studiul, întocmirea P.U.Z. fiind o condiție stabilită prin Planul Urbanistic General al Mun. Constanța pentru construirea de noi locuințe, în cadrul ZRL4.

### REGLEMENTĂRI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA STUDIATĂ:

#### ZRL 4 - A - SUBZONĂ MIXTĂ PREDOMINANT CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI COMERȚ LA PARTER (S+P+2-4E) 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, împrejurii;
  - funcțiuni complementare locuirii (comerț, cu amănuntul la parterul construcțiilor orientate spre stradă, birouri pentru profesioni liberele).

- **P.O.T. maxim = 36%**
- **C.U.T. maxim = 1,8 mp./A.D.C.**
- **R.H. maxim = S+P+4E (16,00 metri)**

\*Exclusiv pentru terenurile ce au generat P.U.Z. (Lot 1 N.C. 222589 și Lot 2 N.C. 222596) se propune P.O.T. maxim = 60%.

#### ZRL 5 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE - SE MENTINE

- UTILIZĂRI ADMISE**
- locuințe în proprietate particulară de standard mediu și ridicat;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

- **P.O.T. maxim = 25%**
- **C.U.T. maxim = 2,5 mp./A.D.C.**
- **R.H. maxim = P+10E (33,00 metri)**

**NOTĂ:** Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția și subzona în care se încadrează din punct de vedere funcțional. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin regulamentul de urbanism al P.U.Z. Nu este necesar ca valorile maxime stabilite să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime admise.

**Spații verzi** - Terenul rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 metri; terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri. De asemenea, se vor respecta și prevederile **H.C.J.C. 152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

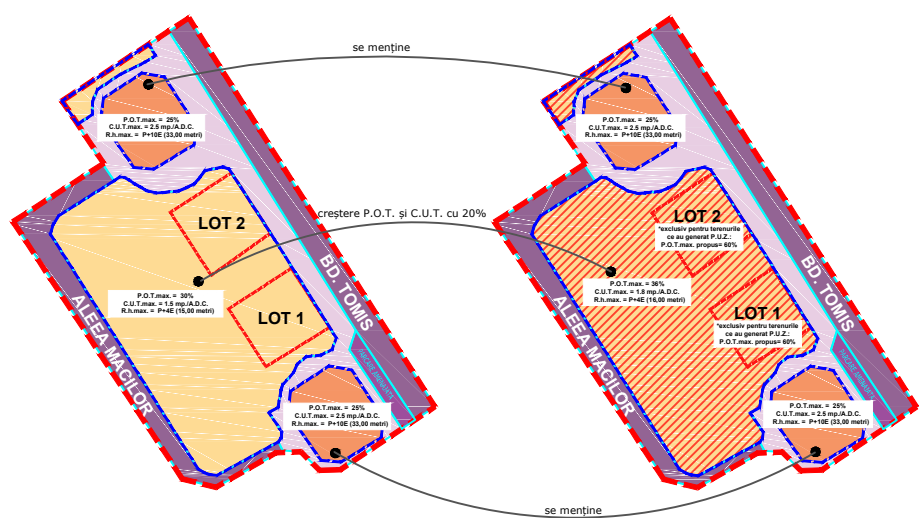
**Accesuri** - accesurile se vor realiza din Bd. Tomis cu respectarea H.R.G. nr. 525/1996 , actualizată, anexa 4 a R.G.U.

**Parcaje** - parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate cf. H.C.L. nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor la nivelul Mun. Constanța și Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93.

### Reglementări urbanistice propuse aferente loturilor ce au generat prezenta documentație:

- LOT 1 S.=367,00 mp. cf. măsurători:**
- situat la adresa Mun. Constanța, Bd. Tomis, Bloc A2, Lot 1;
  - identificat prin **N.C. 222589**;
  - **P.O.T. maxim = 60%**;
  - **C.U.T. maxim = 1,8 mp./A.D.C.**;
  - **R.H. maxim = P+4E (16,00 metri)**;
  - **Suprafața construită = 220,20 mp.**;
  - **Suprafața construită desfășurată = 660,60 mp.**

- LOT 2 S.=394,00 mp. cf. măsurători:**
- situat la adresa Mun. Constanța, Bd. Tomis, Bloc A2, Lot 2;
  - identificat prin **N.C. 222596**;
  - **P.O.T. maxim = 60%**;
  - **C.U.T. maxim = 1,8 mp./A.D.C.**;
  - **R.H. maxim = P+4E (16,00 metri)**;
  - **Suprafața construită = 236,40 mp.**;
  - **Suprafața construită desfășurată = 709,20 mp.**



EXISTENT	PROPUȘI
ZRL 4	ZRL 4-A
P.O.T.=30%	P.O.T.=36%
C.U.T.=1,5 mp./A.D.C.	C.U.T.=1,8 mp./A.D.C.
R.H.max.=P+4E	R.H.max.=P+4E
ZRL 5	ZRL 5
P.O.T.=25%	P.O.T.=25%
C.U.T.=2,5 mp./A.D.C.	C.U.T.=2,5 mp./A.D.C.
R.H.max.=P+10E	R.H.max.=P+10E

### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘI ZONĂ STUDIU P.U.Z.

ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRL 4	3470,13	48,30
ZRL 5	880,62	12,25
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1482,03	20,62
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1237,72	17,23
PARCARE AMENAJATĂ	114,87	1,60
<b>TOTAL</b>	<b>7185,37</b>	<b>100</b>

U.T.R. -uri PROPUȘI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
ZRL 4-A	3470,13	36%	1,8	P+4E (15,00 m)	1249,246 mp	6246,234 mp
ZRL 5	880,62	25%	2,5	P+10E (30,00 m)	220,155 mp	2201,550 mp
<b>TOTAL</b>	<b>4350,75</b>				<b>1469,401 mp</b>	<b>8447,784 mp</b>

Această documentație de urbanism nu are ca scop "intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire". Conform Art.56 (1) din Legea 350/2001

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:	Pr. nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1/1000	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	184/2018
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format A3	S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.	Plansa nr. U-03
	URB.STEBINGAR_MIHAI		05/2018		
	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA			<b>REGLEMENTARI SITUATIE PROPUȘA</b>	
	URB.MUNTEANU_MARINA				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1

## DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – BULEVARDUL TOMIS BLOC A2 LOT 1 ȘI LOT 2"

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

CONSTANȚA, BD. TOMIS, BLOC A2, Lot 1 – Suprafață 367,00 mp.  
CONSTANȚA, BD. TOMIS, BLOC A2, Lot 2 – Suprafață 394,00 mp.

### I.03 Titularul investiției

S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L., prin reprezentant CALAGIU TĂNASE

### I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA  
tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

### I.05 Faza proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

### I.06 Număr proiect

184/2018

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentele situate pe **Bulevardul Tomis, Bloc A2, Lot 1**, respectiv **Bulevardul Tomis, Bloc A2, Lot 2**. 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-Vest: Bloc A1
- la Nord-Est: Bd. Tomis
- la Sud-Est: Bloc A3
- la Sud-Vest: Aleea Macilor

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.

Amplasamentele ce au generat documentația, au o suprafață totală de **761,00 mp**, acestea fiind următoarele:

- **Lot 1** în suprafață de **367,00 mp**. înregistrat cu numărul cadastral **222589**, respectiv
- **Lot 2** în suprafață de **394,00 mp**. înregistrat cu numărul cadastral **222596**, 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 **7185,37 mp./ 0,71 ha**.



## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 741/03.03.2018;
- P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015.

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.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

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Constanța, în proximitatea Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, cu deschidere la Bd. Tomis, și **nu fac parte din zone protejate construite.**

Suprafața zonei propusă pentru studiu include terenurile cuprinse între Bd. Tomis, Aleea Macilor, Bloc A1 și Bloc A3.

Amplasamentele ce au generat prezenta documentație, identificate prin N.C. **222589** proprietate privată a lui **APOSTOL ELENA** și N.C. **222596** proprietate privată a **S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.** au următoarele vecinătăți:

- **Lot 1 – N.C. 222589**
  - La Nord-Vest: Imobil aflat la adresa Bd. Tomis Nr. 151A
  - La Nord-Est: Bd. Tomis
  - La Sud-Est: Lot 2 identificat prin N.C. 222956
  - La Sud-Vest: Bloc A2
- **Lot 2 – N.C. 222956**
  - La Nord-Vest: Lot 1 identificat prin N.C. 222589
  - La Nord-Est: Bd. Tomis
  - La Sud-Est: Imobil aflat la adresa Bd. Tomis Nr. 149A
  - La Sud-Vest: Bloc A2

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

Zona propusă spre studiu se află în intravilanul Municipiului Constanța, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015.

Conform cadastru, terenurile sunt înregistrate astfel:

- **Lot 1** - la categoria de folosință curți-construcții și face parte din **U.T.R. ZRL 4** conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015;
- **Lot 2** – la categoria de folosință curți-construcții și face parte din **U.T.R. ZRL 4** conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015.

**ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - 4 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**, pentru care regulamentul local de urbanism prevede următoarele reglementări urbanistice:

### 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, împrejurimi.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe 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 nicio 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 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 250,00 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 integrală 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 P.U.Z. și regulamentul aferent aprobate.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- se interzice conversia locuințelor existente din clădiri colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la utilizări admise cu condiționări;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă 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.

**Amplasarea construcțiilor** față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil, iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de 3 ML.

**Locurile de parcare** se vor asigura conform prevederilor H.G.R. nr. 525/ 1996 NP-24-97, P123-93 pentru proiectarea parcajelor și autoturismelor în localitățile urbane.

## ZRL 5 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe în proprietate particulară de standard mediu și ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excesiv semnificativ pe străzile de categoria I și II;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratorului /portarului angajat permanent.

### UT UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a locuinței și numai cu acordul asociației de proprietari;
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- se interzic următoarele lucrări:
  - activități comerciale de mare amploare și activități productive;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - comerț cu ridicata, activități de depozitare sau mic-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;
  - autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă P+10E (33,00 metri)

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 25 %

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2.5 mp./ A.D.C.

## 2.3 REGIMUL JURIDIC

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în intravilanul Municipiului Constanța.

Amplasamentele studiate sunt proprietatea privată după cum urmează:

- **Lot 1** – proprietate privată a lui **APOSTOL ELENA**, dobândită prin contract de vânzare-cumpărare nr.**7984** din **08.12.2004**, încheiat la Biroul Notarului Public CRISTINA BUDEI;
- **Lot 2** – proprietate privată a lui **S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L.**, dobândită prin contract de vânzare-cumpărare nr.**466** din **25.02.2015**.

## 2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe:

- Bulevardul Tomis – ampriză aproximativ 14,00 metri (sens dublu circulație carosabilă și trotuare aferente);
- Aleea Macilor – ampriză aproximativ 5,00 metri (sens dublu circulație carosabilă și fără trotuare).

Amplasamentele studiate au acces direct din Bulevardul Tomis. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentele studiate sunt **terenuri libere de construcții**, având categoria de folosință: **curți-construcții**.

În limita zonei studiate, amplasamentele existente au categoria de folosință curți-construcții, funcțiunea de locuințe colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, 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;
- Menținerea parcellarului existent și al traseului drumurilor de exploatare existente;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/general, comerț, alimentație publică, servicii, cabinete medicale;
- 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 și vecinătăți.

### 3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Prin prezenta documentație zona **ZRL 4 – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - 4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale** își va schimba denumirea în **U.T.R. ZRL 4-A – subzonă mixtă predominant cu locuințe colective medii și comerț la parter (S+P+2-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale** și va conține următoarele reglementări urbanistice :

#### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cări de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;
- funcțiuni complementare locuirii (comerț, cu amănuntul la parterul construcțiilor orientate spre stradă, birouri pentru profesii liberale.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- 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 se vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100,00 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 250,00 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.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.h. max. = P+4E (H maxim = 16,00 metri)

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 36 %
- \*Exclusiv pentru terenurile ce au generat P.U.Z. (Lot 1 N.C. 222589 și Lot 2 N.C. 222596) se propune P.O.T. maxim = 60%.



## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**ZRL 5 se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015.**

## 3.2 DEZVOLTAREA ECHIPARII 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 se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate brașamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor instituțiilor avizatoare.

## CAPITOLUL 4

## INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Se va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiilor de locuire/ publice în specificul zonei – locuințe colective medii situate în ansambluri preponderent rezidențiale, având în vecinătate echipamente publice diverse.

Ținând cont de situația pieței imobiliare, s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit cu precădere în zona centrală, zonă ce dispune de funcțiuni diversificate și accesibilitate ridicată, atât carosabilă, cât și pietonală.

Ca urmare a acestor constatări, **inițiatorul S.C. ECLISSIS INTERMED S.R.L. prin reprezentant CALAGIU TĂNASE** propune construirea unor imobile cu destinația de locuințe colective, având funcțiuni comerciale/birouri la parter.

- Regim de înălțime : **P+4E (max. 16,00 metri)**
- **P.O.T. = 60%**
- **C.U.T. = 1.8 mp./A.D.C.**
- Funcțiuni : - locuințe colective medii; - funcțiuni complementare locuirii (comerț, cu amănuntul la parterul construcțiilor orientate spre stradă, birouri pentru profesii libere; - 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.

Odata inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziția 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 proprietarul terenului .

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, 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 analiza și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,  
Urb. MUNTEANU MARINA

Verificat,  
Urb. BĂJENARU ALEXANDRU