

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE, STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS, STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU”

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

TEREN - CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, NR.102-102A (LOT 1)-102C, Zona Universitatea Maritimă Constanța și Biblioteca Județeană Ioan N. Roman;

I.03 Titularul investiției

S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL:

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

163/2017

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul propus spre studiu, a terenului ce a generat prezenta documentație, situat la adresa **Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A (LOT 1)-102C, Mun. Constanța**.

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: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și limită proprietate N.C.211223;
- La Est: Limită proprietate N.C.225230 și N.C. 220877, Str. Căramidari;
- La Sud: Str. Smârdan și Str. Ștefan cel Mare;
- La Vest: Bd. Tomis, Str. Decebal, Str. Ion Bănescu.

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 identificat cu numărul cadastral **240380** și se află în suprafață de **2305,00 mp.** cf. măsurători.

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de aprox. **5,80 ha.**

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 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2890 din 25.07.2018.

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, în suprafață de **2305,00 mp.** (conform măsurători) și este situat în proximitatea Universității Maritime Constanța și Biblioteca Județeană Ioan N. Roman.

Terenul prezintă următoarele deschideri:

- **Teren** identificat cu numărul cadastral **240380** – deschidere către Str. Mircea cel Bătrân.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Terenul ce a generat documentația prezentă, este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și face parte din **U.T.R. ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE.**

ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii liberale;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*;
- comerț cu ridicata;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refofosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă să fie P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, P.O.T. maxim = 80%; pt. număr maxim de niveluri = 6-9, P.O.T. maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, C.U.T. maxim = 3.5 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 6-7, C.U.T. maxim = 4.0 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 8-9, C.U.T. maxim = 4.5 mp./A.D.C.

ZRL 2b - LOCUINȚE 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 libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

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 AC, 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 subzistență;
- 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.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă să fie P+2E (10,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 35 - 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 1.00 – 1.35 mp./A.D.C.

ZRV 1a - PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE PUBLICE:

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60,00 mp.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE:

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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.

Amplasamentul ce a inițiat studiul este proprietate privată a **S.C. NEW HOME CONSTRUCT S.A.**, conform act de alipire încheiat prin autentificarea nr.855 din 28.05.2014. De asemenea, amplasamentul este proprietate închiriată de beneficiarul **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.** conform contractului de închiriere nr.1 din 01.02.2016 și conform actului adițional nr.1 din 30.05.2017, la contractul de închiriere nr.1/01.02.2016.

2.4 CIRCULAȚII

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

- Strada Mircea cel Bătrân – sens unic - 3 fire de circulație;
- Strada Smârdan – sens unic – 2 fire de circulație;
- Strada Ștefan cel Mare – sens unic – 1 fir de circulație;
- Bulevardul Tomis – sens unic – 3 fire de circulație și 1 fir parcare amenajată;
- Strada Decebal – sens unic – 1 fir de circulație;
- Strada Ion Bănescu – dublu sens – 2 fire de circulație (1 fir pentru fiecare sens de circulație);
- Strada Tudor Vladimirescu – sens unic – 2 fire de circulație.

Amplasamentul studiat identificat prin N.C. 240380 are acces direct din Str. Mircea cel Bătrân, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii Mircea cel Bătrân.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul identificat prin N.C. 240380 este teren ocupat de 7 construcții (în suprafață construită totală de 1587,00 mp.), având categoria **curți-construcții**, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații), la care se va realiza ulterior bransamentul, conform avizelor instituțiilor avizatoare.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, sunt 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 și serviciile, și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;
- 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 vecinătățile.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Astfel, teritoriul studiat se împarte în 5 zone de reglementare:

ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;

ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE ȘI SERVICII, CU CLĂDIRI MEDII/ÎNALTE PÂNĂ LA P+8E;

ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;

ZRV 1a - PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE PUBLICE - se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

UTILIZĂRI ADMISE

U.T.R. ZRCA1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat:

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru

coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fiacompaniate și de funcțiuni de interes general.

U.T.R. ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE ȘI SERVICII, CU CLĂDIRI MEDII/ ÎNALTE PÂNĂ LA P+8E

- locuințe colective medii/înalte de standard mediu și ridicat;
- hoteluri, apart-hotel, alte construcții dedicate turismului;
- funcțiuni comerciale, alimentație publică, servicii și birouri;
- echipamente publice (construcții administrative, grădinițe, școli, universități, spitale, policlinici, bibliotecă, etc.);
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

U.T.R. ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat:

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

U.T.R. ZRV 1a - PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE PUBLICE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat:

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60,00 mp.

U.T.R. ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE – se menține conform P.U.G.M.C. aprobat:

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- R.H.max. ZRCA 1 = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă sa fie P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată;
- R.H.max. ZRCA 1a = P + 4-8E;
- R.H.max. ZRL 2b = conform P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (H. maxim = 10,00 metri);
- R.H.max. ZRV 1a = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- R.H.max. ZRV 2b = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. max. ZRCA 1 = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, P.O.T. maxim = 80%; pt. număr maxim de niveluri = 6-9, P.O.T. maxim = 80%;
- P.O.T. max. ZRCA 1a = 80%
- P.O.T. max. ZRL 2b = conform P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări: 35-45%;

- P.O.T. max. ZRV 1a = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- P.O.T. max. ZRV 2b = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI

- C.U.T. max. ZRCA 1 = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, C.U.T. maxim = 3.5 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 6-7, C.U.T. maxim = 4.0 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 8-9, C.U.T. maxim = 4.5 mp./A.D.C.;
- C.U.T. max. ZRCA 1a = 4.50 mp./A.D.C.
- C.U.T. max. ZRL 2b = conform P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări: 1.00-1.35 mp./A.D.C.;
- C.U.T. max. ZRV 1a = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- C.U.T. max. ZRV 2b = conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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 bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate Universitatea Maritimă Constanța, Biblioteca Județeană Ioan N. Roman și o arteră de circulație carosabilă importantă – Str. Mircea cel Bătrân – ce face legătura între zona de Nord a municipiului și zona Peninsula Constanța.

Astfel, ținând cont de vecinătăți și de potențialul zonei pentru dezvoltarea centrului aferent municipiului Constanța, documentația vizează creșterea regimului de înălțime în mare parte a zonei studiate și diversificarea funcțiilor spre a deservi necesităților utilizatorilor și a locuitorilor zonei.

Totodată, la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, respectiv construcții cu destinația birouri, funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice, ce sunt benefice pentru oraș, având în vedere faptul că se creează noi locuri de muncă și, în plus, se pot realiza locuințe cu un grad de confort mai ridicat.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.** propune reconversia funcțională din funcțiunea de hotel în cea de spital și supraetajare.

Funcțiuni propuse: **spital**

Regim de înălțime: **P + 5E**

P.O.T. = 80 %

C.U.T. = 4,50 mp. / A.D.C.

Odata 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 .

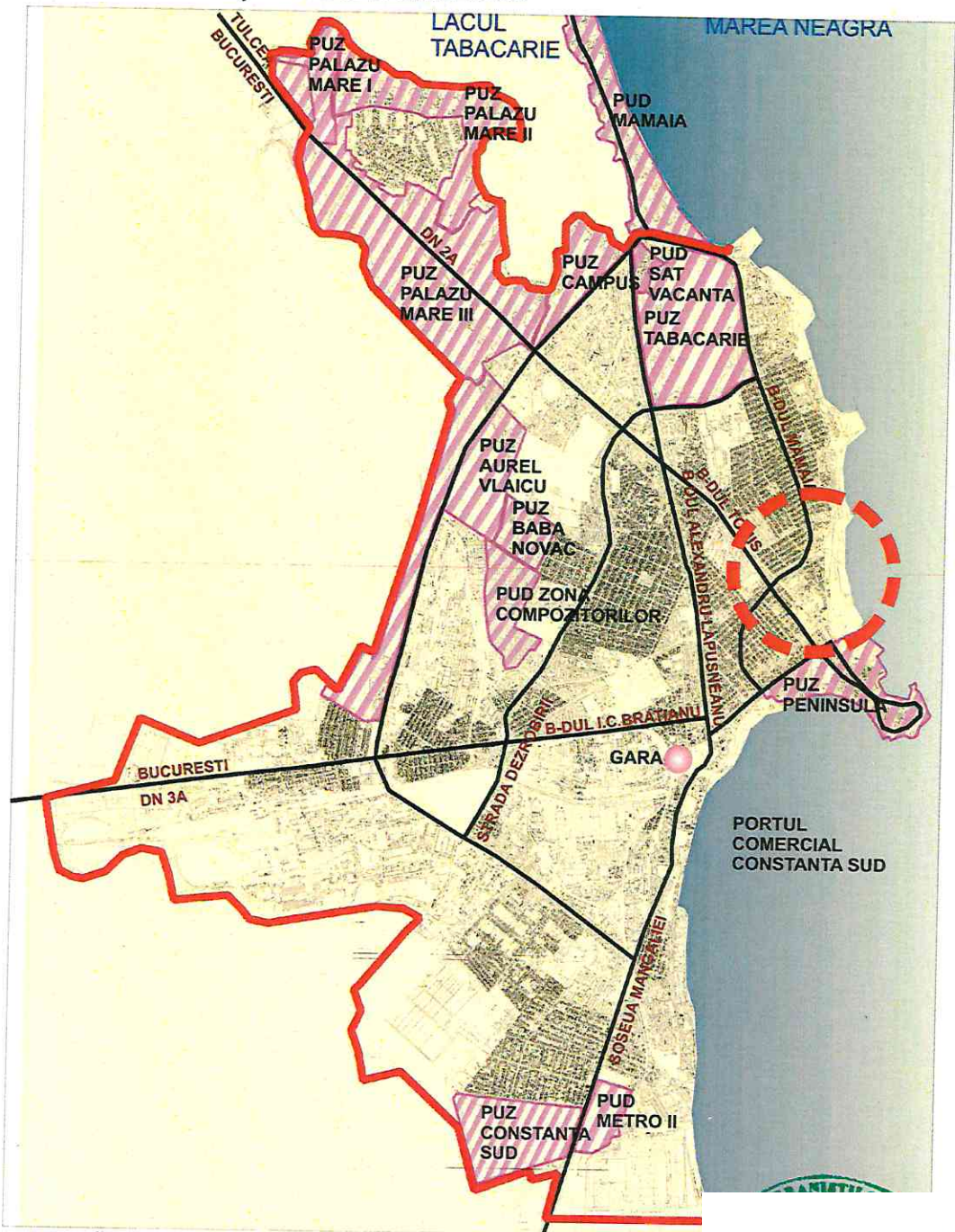
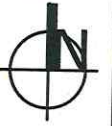
Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), 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.

Întocmi
Urb. MUMTEANU Marina

Verificat,
Urb. BĂJENARU Alexandru

**P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU,
STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE,
STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS,
STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU**



LEGENDĂ



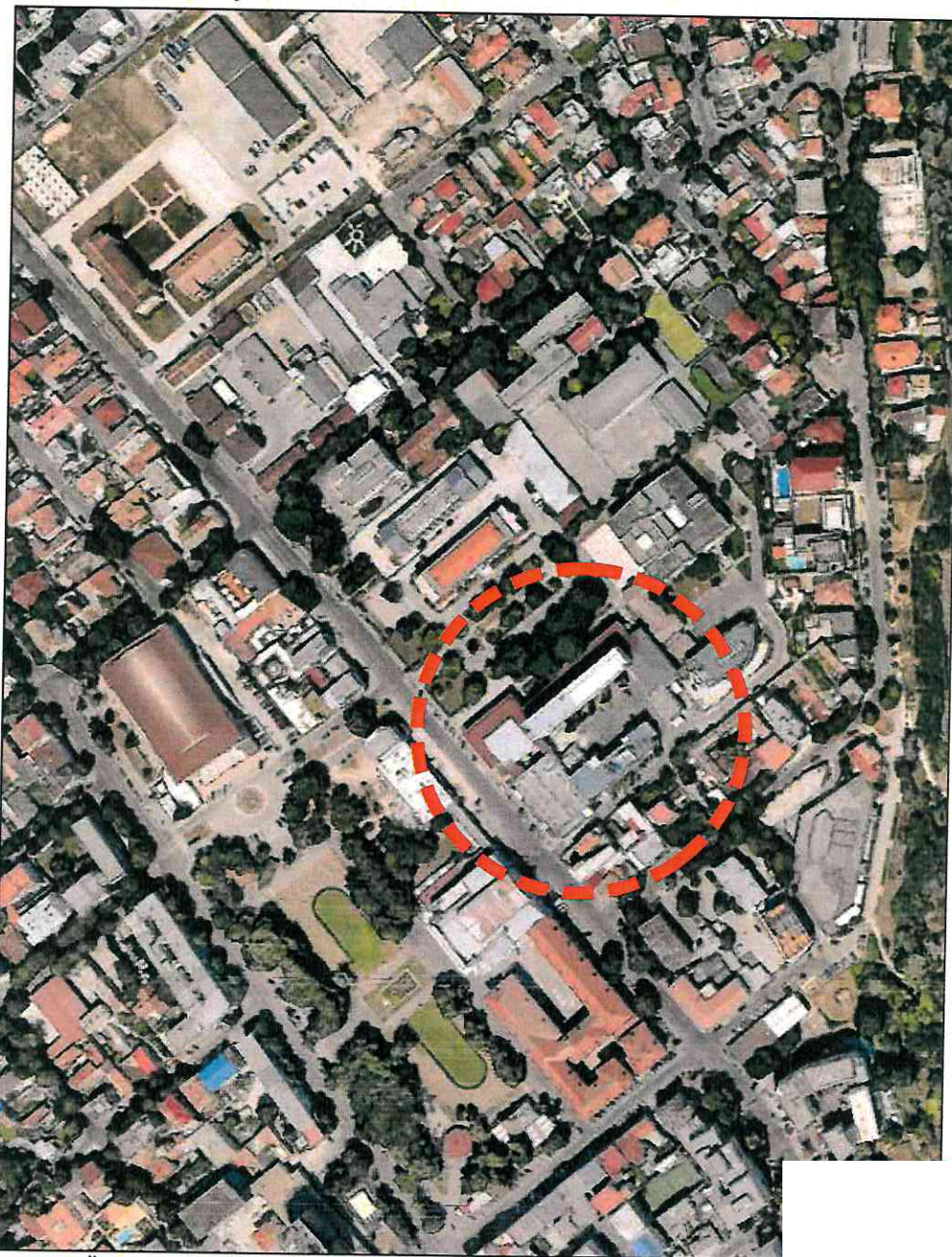
Amplasament studiat P.U.Z. S.= aprox. 58031,52 mp./ 5,80 ha

PLAN TOPOGRAFIC		-			
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA WWW.MASSTUDIO.RO		Beneficiar:		nr. 163/2017	
SPECIFICATIE		NUME		Titlu proiect: P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE, STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS, STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU	
Sef proiect		URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		Faza: A.O.	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		ARH.STEBINGAR_MIHAI URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA URB.MUNTEANU_MARINA ARH.		Titlu plansa: INCADRARE IN MUNICIPIU	
				Plansa nr. U-01.1	


Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală 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.




**P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU,
STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE,
STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS,
STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU**



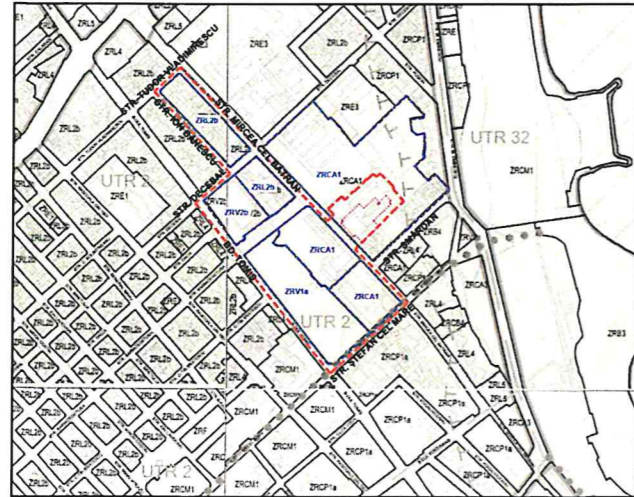
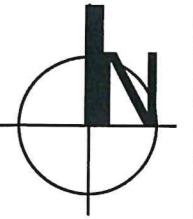
LEGENDĂ

 Amplasament studiat P.U.Z. S.= aprox. 58031,52 mp./ 5,80 ha.

PLAN TOPOGRAFIC			
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	Beneficiar:		163/2017
	S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.		
SPECIFICATIE	NUME	scara	Faza:
Sef proiect	URB. BĂJENARU_ALEXANDRU		A.O.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARH. STEBINGAR_MIHAI URB. PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELU URB. MUNTEANU_MARINA ARH.		Planșa nr. U-01.2
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprie		iectuala 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.			

INCADRARE IN ZONA

P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE, STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS, STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU



INCADRARE ZONĂ STUDIU CONFORM P.U.G.M.C. APROBAT



INCADRARE ZONĂ STUDIU CF. GEOPORTAL IMOBILE E-TERRA

REGLEMENTĂRI AFERENTE ZONEI PROPUȘĂ SPRE STUDIU IDENTIFICATE CONFORM P.U.G.M.C. APROBAT PRIN H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 A CĂRUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITĂ PRIN H.C.L. NR. 327/18.12.2015:

ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

- UTILIZĂRI ADMISE**
 - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fiacompaniate și de funcțiuni de interes general.
- P.O.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, P.O.T. maxim = 80%; pt. număr maxim de niveluri = 6-9, P.O.T. maxim = 80%;
- C.U.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, C.U.T. maxim = 3.5 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 6-7, C.U.T. maxim = 4.0 mp./A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 8-9, C.U.T. maxim = 4.5 mp./A.D.C.;
- R.H. maxim = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă sa fie P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată.

ZRL 2b - LOCUINȚE 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 maxim 25% din AC.
- P.O.T. admis = 35 - 45%
- C.U.T. admis = 1.00 - 1.35 mp./A.D.C.
- R.H. admis = conform P.U.Z. aprobat, cu următoarele condiționări: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (H. maxim = 10,00 metri); se admite mansardarea clădirilor în condițiile **UTILIZĂRIILOR ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**;

ZRV 1a - PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ORĂȘENEȘTI ȘI DE CARTIER, SCUARURI ȘI FĂȘII PLANTATE PUBLICE:

- UTILIZĂRI ADMISE**
 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60,00 mp.

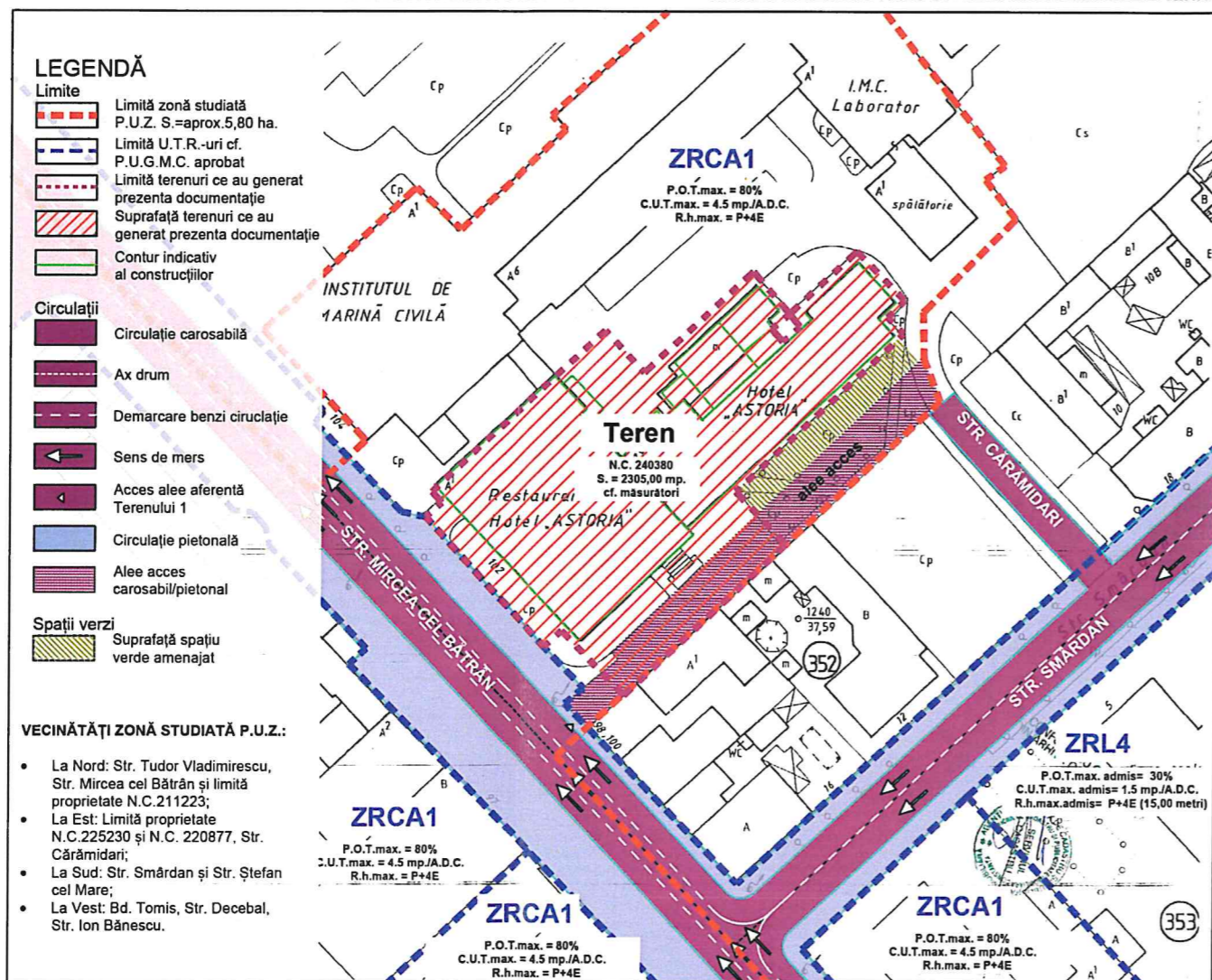
- P.O.T. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- C.U.T. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- R.H. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE:

- UTILIZĂRI ADMISE**
 - sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și de
 - sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

- P.O.T. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- C.U.T. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- R.H. admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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



- LEGENDĂ**
- Limite**
- Limită zonă studiată P.U.Z. S.=aprox.5,80 ha.
 - Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G.M.C. aprobat
 - Limită terenuri ce au generat prezenta documentație
 - Suprafață terenuri ce au generat prezenta documentație
 - Contur indicativ al construcțiilor
- Circulații**
- Circulație carosabilă
 - Ax drum
 - Demarcare benzi circulație
 - Sens de mers
 - Acces alee aferentă Terenului 1
 - Circulație pietonală
 - Alee acces carosabil/pietonal
- Spații verzi**
- Suprafață spațiu verde amenajat

VECINĂȚĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- La Nord: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și limită proprietate N.C.211223;
- La Est: Limită proprietate N.C.225230 și N.C. 220877, Str. Căramidari;
- La Sud: Str. Smârdan și Str. Ștefan cel Mare;
- La Vest: Bd. Tomis, Str. Decebal, Str. Ion Bănescu.

VECINĂȚĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.Z. cf. plan de amplasament și delimitare a imobilului:

- La Nord-Vest: Universitatea de Marină Civilă Constanța, parcare auto Consiliul Local Constanța;
- La Nord-Est: alee acces Consiliul Local Constanța;
- La Sud-Est: spațiu verde Consiliul Local Constanța, proprietate privată;
- La Sud-Vest: Str. Mircea cel Bătrân.

INCADRARE TERENURI CE AU GENERAT DOCUMENTAȚIA CF. PLAN VIZAT O.C.P.I. S.C. 1:1000

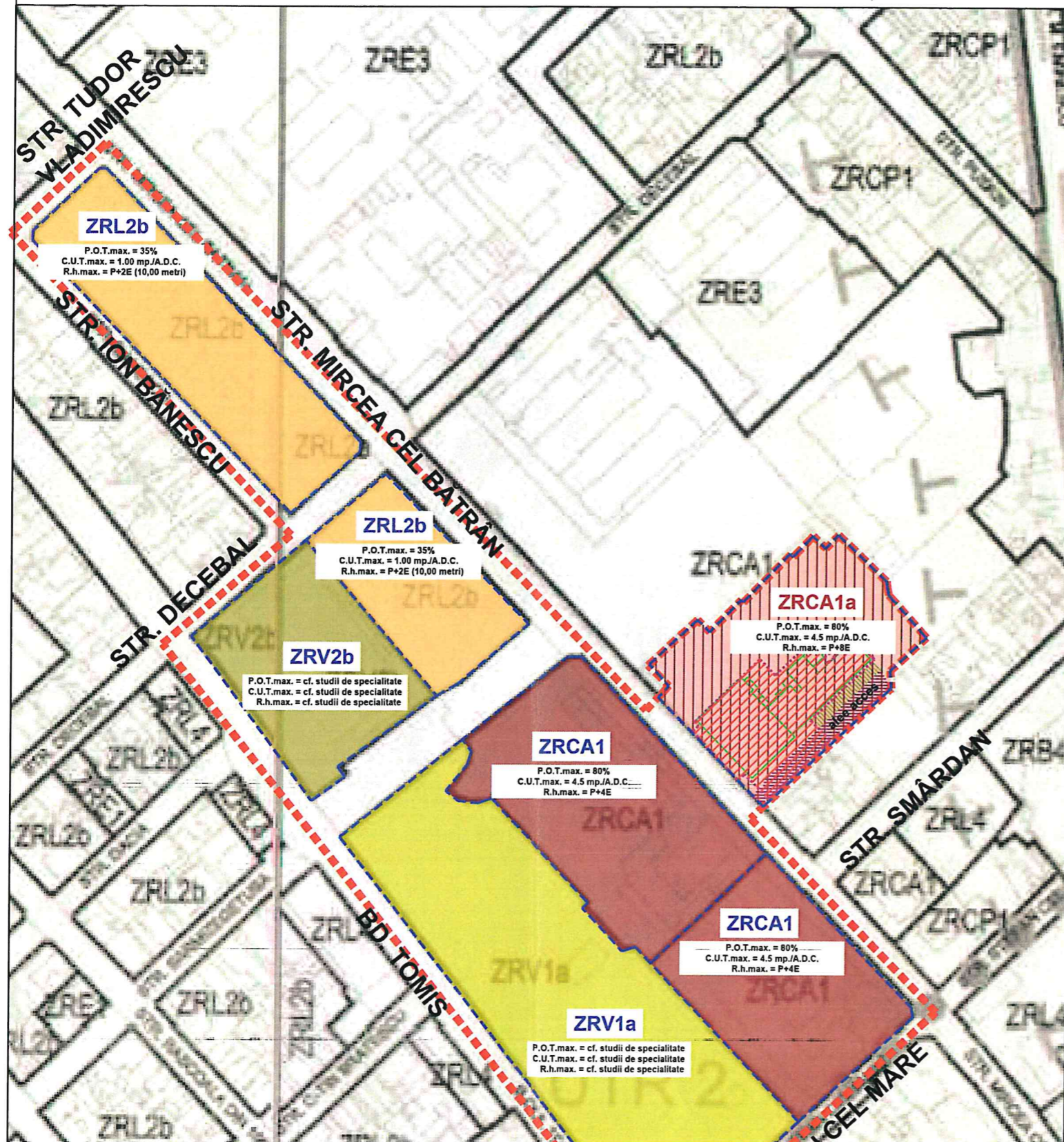
Terenul ce a demarat prezenta documentație este situat în intravilanul Mun. Constanța și este identificat după cum urmează:

- Teren S.=2305,00 mp. cf. măsurători:**
 - identificat prin N.C.240380;
 - teren aflat în categoria de folosință curți-construcții;
 - teren ocupat de construcții în suprafață construită totală de 1587,00 mp. (cf. actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.855/28.05.2014 la Biroul Individual Notarial BRATU DANIEL DUMITRU și cf. anexă 1 din extras C.F.Nr.240380/08.03.2018);
 - Str. Mircea cel Bătrân, nr. 102-102A (Lot 1)-102C;
 - proprietate privată a lui S.C. NEW HOME CONSTRUCT S.A. cf. extras C.F.Nr.59259/14.05.2018;
 - proprietate închiriată a lui S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L. cf. contract de închiriere Nr.1/01.02.2016 și act adițional Nr.1/30.05.2017 la contractul de închiriere Nr.1/01.02.2016.

PLAN TOPOGRAFIC	Beneficiar:		Pr. nr.
MAS STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA		163/2017
SPECIFICATIE	NUME	Titlu proiect:	
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU	P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE, STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS, STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONEL URB.MUNTEANU_MARINA ARH.	Faza:	
		A.O.	
		Planșa nr.	
		U-02	

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.

P.U.Z. - ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI PRIVATE, STR. SMÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, BD. TOMIS, STR. DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU



REGLEMENTĂRI PROPUSE AFERENTE ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z. S. = aprox. 5,80 ha.:

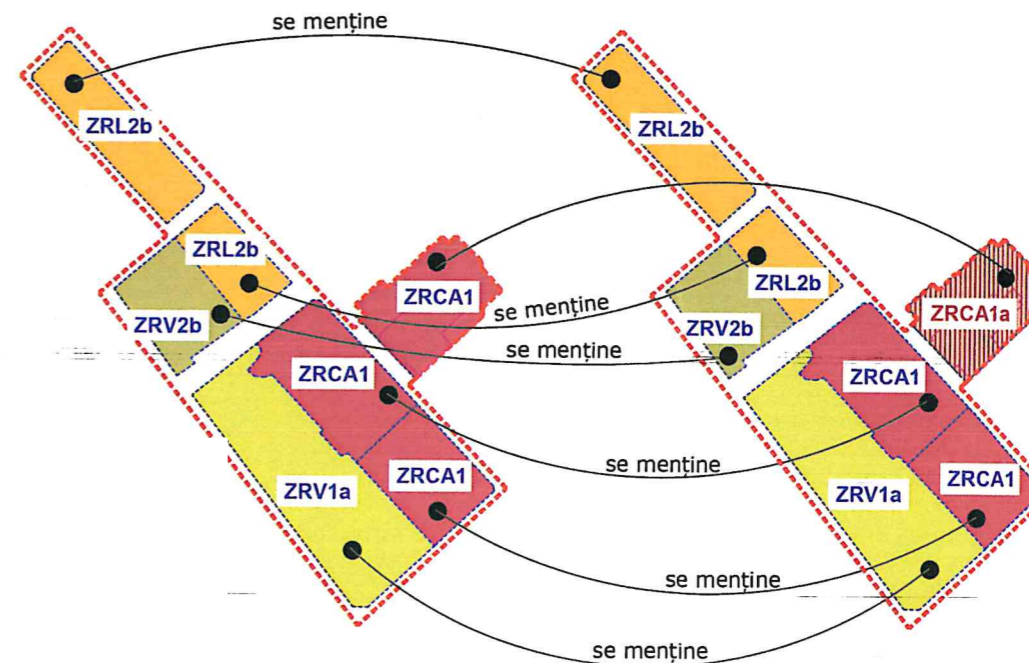
ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE ȘI SERVICII, CU CLĂDIRI MEDIU/ÎNALTE PÂNĂ LA P+8E

- UTILIZĂRI ADMISE**
 - locuințe colective medii/înalte de standard mediu și ridicat;
 - hoteluri, apart-hotel, alte construcții dedicate turismului;
 - funcțiuni comerciale, alimentație publică, servicii și birouri;
 - echipamente publice (construcții administrative, grădinițe, școli, universități, spitale, policlinici, bibliotecă, etc.);
 - se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.
- P.O.T. maxim = 80%
- C.U.T. maxim = 4.5 mp./A.D.C.
- R.H. maxim = P+4-8E

Reglementări aferente terenurilor ce au generat prezenta documentație:

- Teren 1, identificat prin N.C. 240380 are o suprafață de 2305,00 mp. (cf. măsurători), se află în categoria de folosință curți-construcții și este ocupat de construcții în suprafață construită totală de 1587,00 mp. (cf. actului de alipire autentificat prin încheierea Nr.855/28.05.2014 la Biroul Individual Notarial BRATU DANIEL DUMITRU și cf. anexă 1 din extras C.F.Nr.240380/08.03.2018).
- Funcțiune** - se propune reconversie funcțională din hotel în spital;
- P.O.T. maxim = se menține conform P.U.G.M.C. aprobat = 80%;
- C.U.T. maxim = se menține conform P.U.G.M.C. aprobat = 4.5 mp./A.D.C.;
- R.H. maxim = se menține conform P.U.G.M.C. aprobat = P+4E-8E.

Suprafață construită maximă = 1 844,00 mp.
Suprafață desfășurată maximă = 10 372,50 mp.



Ac
a 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

LEGENDĂ

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| | Limite | | Circulații |
| | Limită zonă studiată P.U.Z. S.=aprox.5,80 ha. | | Alee acces carosabil/pietonal |
| | Limită U.T.R.-uri cf. P.U.G.M.C. aprobat | | Spații verzi |
| | Limită terenuri ce au generat prezenta documentație | | Suprafață spațiu verde amenajat |
| | U.T.R. propus - ZRCA 1-a | | |
| | Suprafață terenuri ce au generat prezenta documentație | | |
| | Contur indicativ al construcțiilor | | |

VECINĂȚĂȚI ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.:

- La Nord: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și limită proprietate N.C.211223;
- La Est: Limită proprietate N.C.225230 și N.C. 220877, Str. Cărămidari;
- La Sud: Str. Smârdan și Str. Ștefan cel Mare;
- La Vest: Bd. Tomis, Str. Decebal, Str. Ion Bănescu.

VECINĂȚĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.Z. cf. plan de amplasament și delimitare a imobilului:

- La Nord-Vest: Universitatea de Marină Civilă Constanța, parcare auto Consiliul Local Constanța;
- La Nord-Est: alee acces Consiliul Local Constanța;
- La Sud-Est: spațiu verde Consiliul Local Constanța, proprietate privată;
- La Sud-Vest: Str. Mircea cel Bătrân.

PLAN TOPOGRAFIC		Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA www.MASSTUDIO.RO		S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.		163/2017
SPECIFICATIE	NUME	scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		D 117 ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, IL BĂTRÂN, LIMITĂ PROPRIETĂȚI MÂRDAN, STR. ȘTEFAN CEL MARE, DECEBAL ȘI STR. ION BĂNESCU	A.O.
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARH.STEBINGAR_MIHAI URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA URB.MUNTEANU_MARINA ARH.		GLEMENTARI ATTE PROPIISA	Plansa nr. U-03
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este interzisă.				
ta, legii.				