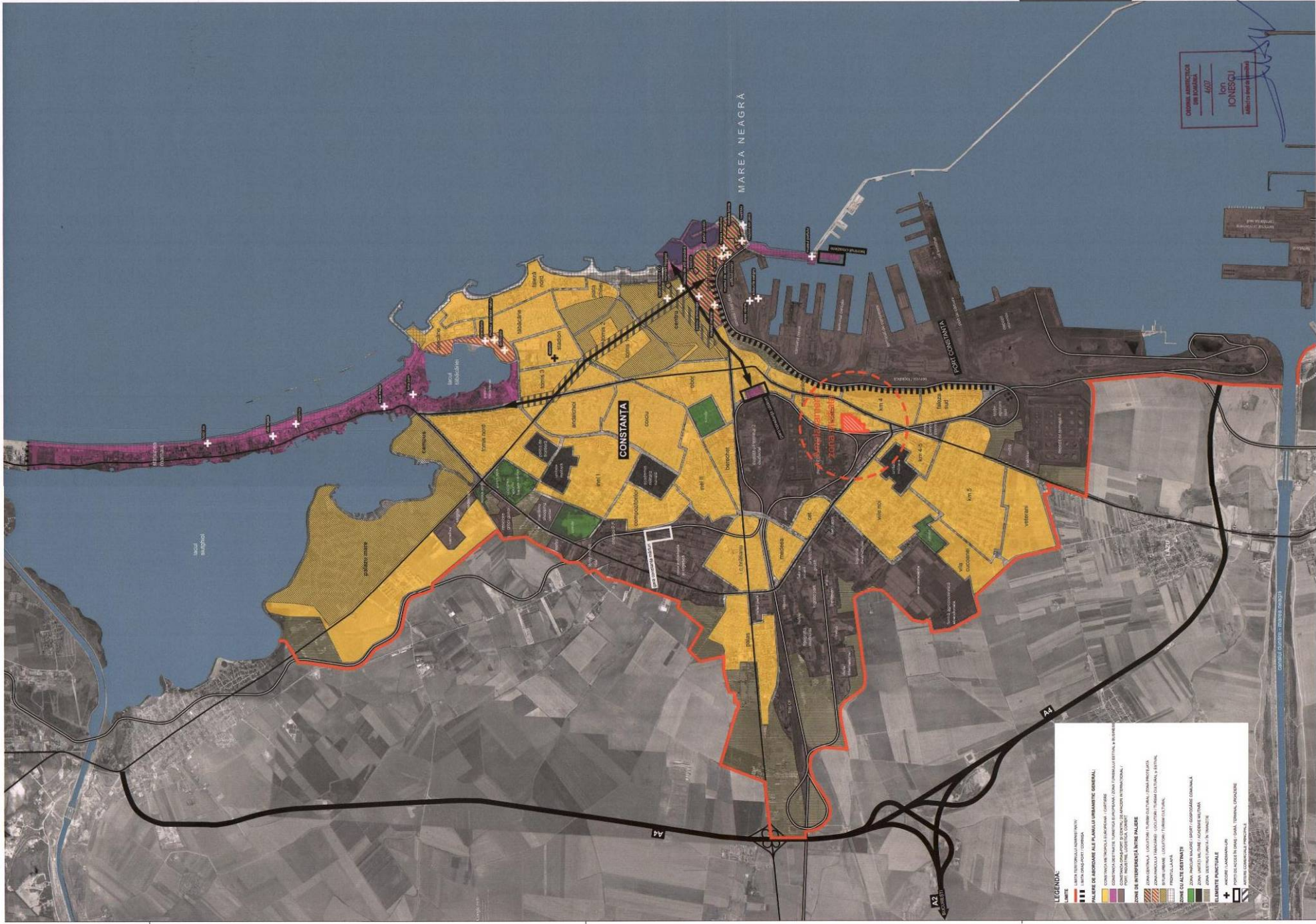




	PROIECTANT GENERAL S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L. Str. Smeurei nr. 40; Mun. Pitesti; Jud. Argeș		BENEFICIAR: S.C. CARMECO S.A. SI S.C. METACHIM S.A. Soseaua Mangaliei nr. 74 Muri, Constanta, Jud. Constanta	PROIECT I 571
	AMPLASAMENT: Soseaua Mangaliei nr. 74 Muri, Constanta, Jud. Constanta			FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT ARH. IONESCU ION				DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT "SAMMARINA VIEW DEVELOPMENT"
VERIFICAT ARH. ASSENZA GABRIELA				DENUMIRE PLANSA: PLAN INCADRARE IN ZONA
PROIECTAT ARH. STANCIU LUCIAN	REDACTAT ARH. STANCIU LUCIAN	DATA 10.12.2018		



LEGENDA

- LIMITE
- FRONTIERA COMUNA
- LIMITA COMUNAL
- PALIERE DE INCADRARE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE INTERFERENTA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL
- ZONA DE PROTECTIE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

PLAN DE SITUATIE - PUG 2016

PROIECTANT GENERAL
S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.
 Str. Struturei nr. 40; Mun. Pitesti, Jud. Arges

BENEFICIAR:
S.C. CARMECO S.A. SI S.C. METACHIM S.A.
 1371

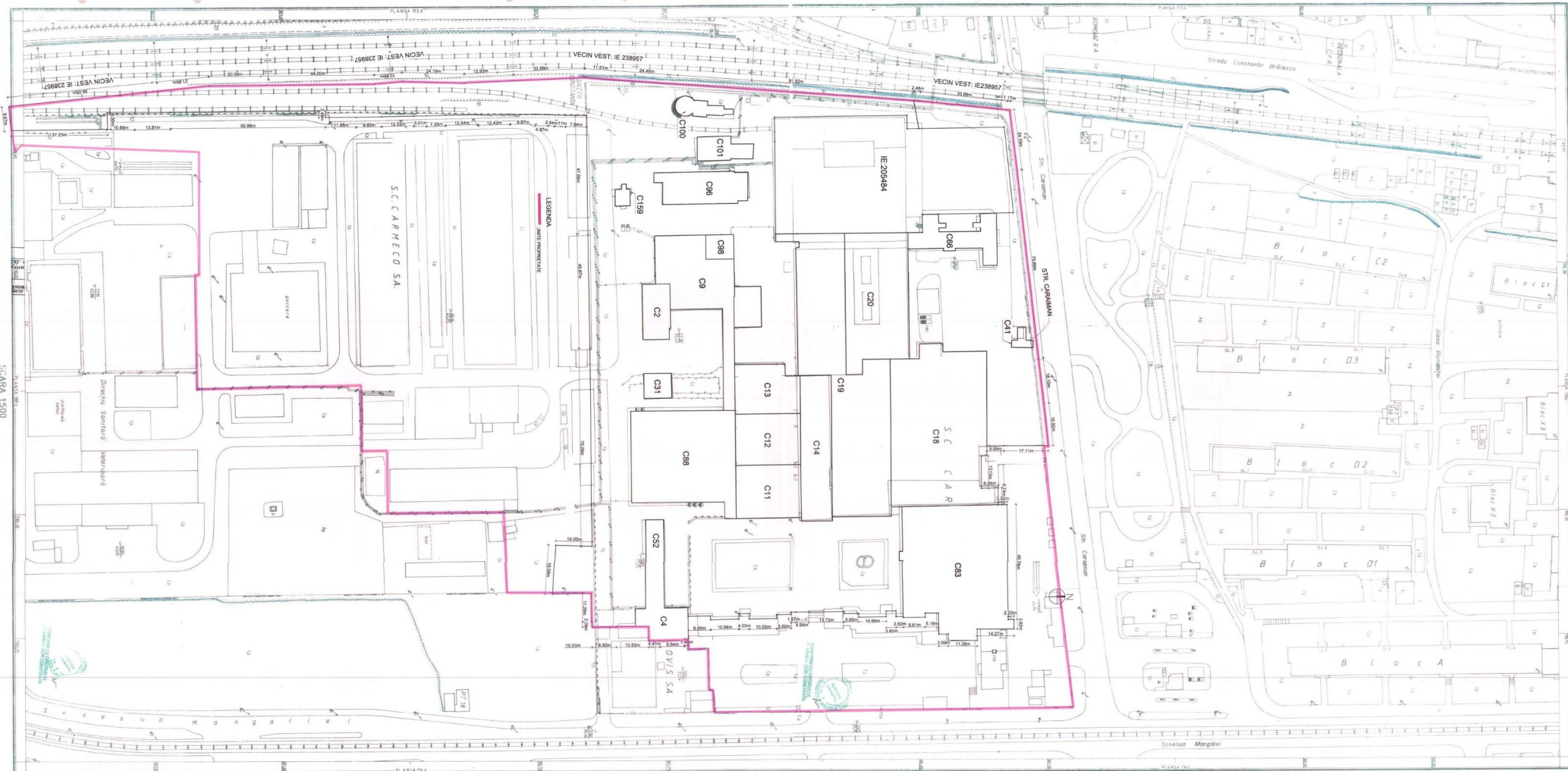
AMPLASAMENT:
 Str. Scaului Maslosiei nr. 74,
 Mun. Constanta, Jud. Constanta

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z.
 PROIECT MOBILIAR INTEGRAT
 "SAMARINA VIEW DEVELOPMENT"
 DENUMIRE PLANSA:
 PLAN INCADRARE MUNICIPIU
 Fi. Nr. Arh. 02

SEF PROIECT	ARH. IONESCU ION
VERIFICAT	ARH. ASEZZA GABRIELA
PROIECTAT	ARH. STANCIU LUCIAN
REDACTAT	ARH. STANCIU LUCIAN

CONSILIU ARHITECTURAL
 4607
 Ion
IONESCU
 Arhitect si Inginer








SCARA 1:500
 Evidența grafică a proiectului de amenajare a teritoriului urban

MUNICIPAL CONSTANȚA
 Planșă 174d
 Scara 1:500
 Autor: Arh. Lucian

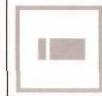
PROIECTANT GENERAL S.C. ONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.A. Str. Smeurei nr. 40, Mun. Ploiești, Jud. Argeș		BENEFICIAR: S.C. SCARMECO S.A. și S.C. METACHIM S.A. Calea Margarelei nr. 74 Mun. Constanța, Jud. Constanța	PROIECT 1/571
AMPLASAMENT: Calea Margarelei nr. 74 Mun. Constanța, Jud. Constanța		DENUMIRE PROIECT: PROIECT ÎNCADRARE ÎN TERITRIU "SAMARINA VEIN DEVELOPMENT"	FAZA C.U.
BA 2018	DENUMIRE PLANȘĂ: PLAN DE SITUAȚIE	PL. NR. An. 03	
REF. PROIECT ARH. ONESCU ION			
VERIFICAT ARH. ALEXANDRU GABRIELA			
PROIECTAT ARH. BRĂNCUȘI LUCIAN			
REDACTAT ARH. BRĂNCUȘI LUCIAN			



LEGENDA

-  LIMITA STUDIULUI PUZ
-  LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE
-  CIRCULATI

Terenul studiat prin prezenta documentatie faza P.U.Z. se compune din loturi in suprafata totala de 68.036,00mp, teren intravilan categoria de folosinta curti constructii.
Terenul face parte din UTR 9 ZRCB 3 Pol teritar principal POT=50%, C.U.T=2.4 conform P.U.G. Constanta



PROIECTANT GENERAL
S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.
Str. Smeurei nr. 40, Mun. Pitesti, Jud. Arges



BENEFICIAR:
S.C. CARMECO S.A. SI S.C. METACHIM S.A.
Soseaua Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta

AMPLASAMENT:
Soseaua Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta

SEF PROIECT	APH. IONESCU ION
VERIFICAT	APH. ASSENCA GABRIELA
PROIECTAT	APH. STANCIU LUCIAN
REDACTAT	APH. STANCIU LUCIAN

PROIECT	I 571
FAZA	P.U.Z.
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z.	
PROIECT MOBILAR INTEGRAT "SAMMARINA VIEW DEVELOPMENT"	
DENUMIRE PLANSĂ:	SITUAȚIE EXISTENȚĂ
PI. Nr. An. 03	8

VECINATIZONA STUDIU P.U.Z.:

- NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta
- SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private
- EST: Teren cale ferate CF: 238957
- CF: 203378, 217237 si 224885

Conform certificatelor de autorizare nr. 2479 din 10.10.2018 si nr. 2018 si nr. 4169 din 08.11.2018 eliberate de primarul Municipiului Constanta, destinata terenurilor este stabilita prin documentatia de urbanism de tip P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobată prin H.C.L. nr. 527 din 18.12.2015. Zona este proiectata in conformitate cu planul de urbanism aprobat in zona de reglementare ZKCB3 - poli terasii principale.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Zonete din cadrul permisiunii de construire si/sau de autorizare de construire ce vor detalia ulterior fazei Autoritatii de Urbanism:

- **ZR** - Zone rezidentiale cu inaltime maxime de 25+P+25+P+15 Etaje
- **ZSDM** - Zona mixta cu inaltime maxima de 25+P+20 Etaje care va cuprinde spatii comerciale la parter si etajul 1, iar la etajele superioare suprafete de birouri/camere hotel si apartamente de locuit, maxima de 25+P+15 Etaje
- **ZSDC** - Zona mixta care va cuprinde spatii comerciale la parter si apartamente de locuit la etajele superioare.
- **ZMS01** - Zona mixta schimbare destinate cladire existente cu inaltime maxima de 25+P+15 Etaje
- **ZMS02** - Zona mixta schimbare destinate cladire existente cu inaltime maxima de 25+P+15 Etaje
- **ZSDC** - Zona schimbare destinate cladiri existente cu inaltime maxima de P+2 Etaje si turn existent P+6
- **ZM** - Zona mixta care va cuprinde spatii comerciale si/sau spatii rezidentiale cu inaltime maxima de P+1 Etaj care va cuprinde spatii de Pločina interioara/exterioara si spatii Wellness la etajul 1.
- **ZTE** - Zona tehnică - cladirea cu inaltime maxima Parter inalt.

UTILIZARI ADMISE:

Servicii avansate menajerale, tinuturi si profesionale (baza de contact specializata in activitati de productie industriale sau de servicii). Servicii financiar-bancare si de asigurari; Servicii pentru consilierie - activitate de servicii municipale sau municipale. Centru de informare, bibliotecă-mediatică; centre telecomunicatii si servicii postale; Educatie, servicii pentru media; Hoteluri, pensiuni, cabanuri, casele, cabanuri; Spatii pentru expoziții, galerii; Servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; Servicii profesionale si personale pentru activitati culturale si recreative; Locuiri in cadrul unor centre comerciale si/sau strazi comerciale; Locuri - casine, cinemă, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; Locuiri; Spatii verzi pentru odihna, recreere, promenadă; Parcări supraetajate.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Suprafata teren = 68.039 mp
Suprafata construita totala propusa = 26.162,79 mp
Suprafata construita totala autorizata = 216.696,01 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘ
P.O.T. = 37%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ

Asigurașca procentului minim de spatii verzi - Se propune ca odata demarata documentatia de tip P.U.Z., in functie de modul de parcare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbană. In vederea asigurării spațiilor verzi, cu destinatia de gradina urbană, in realizarea conform H.C.L. nr. 192/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi și a numărului minim de arbori, arbori, plante decorative și porțelanuri în cadrul proiectului de urbanism, se propune realizarea de locuri de parcare - Sa vor asigurati constructiilor realizate pe terenul de studiu. Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de constructii și amenajările subterane pe raza municipiului Constanta.

DATE DE IDENTIFICARE TERENURI CE AU GENERAT P.U.Z.:

- Totale terenurile ce au generat documentatia, respectiv proprietatea pentru a se ocupa, si se identifica dupa cum urmeaza:
1. Imobilul, identificat prin N.C. 208474, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara nr. 208474 la cartea nr. 79269 din data de 26.06.2018
 2. Imobilul, identificat prin N.C. 208484, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara nr. 208484 la cartea nr. 79267 din data de 26.06.2018
 3. Imobilul, identificat prin N.C. Z29161, este proprietatea SC Metachim SA si SC Carmeco SA conform extras de carte funciara nr. Z29161 la cartea nr. 79268 din data de 25.06.2018
 4. Imobilul, identificat prin N.C. 207266 este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara nr. 207266 la cartea nr. 79281 din data de 26.06.2018
 5. Imobilul, identificat prin N.C. 207264, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara nr. 207264 la cartea nr. 79283 din data de 26.06.2018
 6. Imobilul, identificat prin N.C. 207265, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara nr. 207265 la cartea nr. 79282 din data de 26.06.2018
 7. Imobilul, identificat prin N.C. 205952, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara nr. 205952 la cartea nr. 79142 din data de 26.06.2018
 8. Imobilul, identificat prin N.C. 205945, este de carte funciara nr. 205945 la cartea nr. 79142 din data de 26.06.2018
 9. Imobilul, identificat prin N.C. 206473, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara nr. 206473 la cartea nr. 79198 din data de 26.06.2018

LEGENDA

- Limita zona de studiu
- Contur cladiri proiectate
- Aliniament
- ZM
- ZSDM
- ZSDC
- ZA
- ZR
- ZTE
- ZM
- ZSDM
- Strazi principale
- Circulatii carosabile propuse
- Trotuare
- Spatiu verde
- Accese carosabile
- Accese pietonale
- Edificabil propus

SEF PROIECT	ARH. IONESCU ION
VERIFICAT	ARH. ASSENZA GABRIELA
PROIECTAT	ARH. STANCIU LUCIAN
REDACTAT	ARH. STANCIU LUCIAN

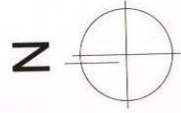
PROIECTANT GENERAL
S.C. IONESCU ARCHITECTURE DESIGN S.R.L.
Str. Simionu nr. 46, Mun. Filiași, Jud. Argeș

BENEFICIAR:


S.C. CARMECO S.A. SI S.C. METACHIM S.A.
Soseaua Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta
AMPLASAMENT:
Soseaua Mangaliei nr. 74
Mun. Constanta, Jud. Constanta

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z.
PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT
"SAMMARINA VIEW DEVELOPMENT"
DENUMIRE SCHEMA URBANISTICE
PLAN REGULAMENTAR URBANISTICE


Pl. Nr. An. U.





	PROIECT	ARH. KINERCI ION	PROIECT	ARMECO S.A. SI S.C. METACHIM SA la Mangalia nr. 74 Zimonea, J.M.S. Constanta	PROIECT	1871
	VERIFICAT	ARH. ANASTASIA CASRELA	PROIECT	la Mangalia nr. 74 Zimonea, J.M.S. Constanta	FAZA	
	PROIECTAT	ARH. STANCIU LUCIAN	PROIECT	la Mangalia nr. 74 Zimonea, J.M.S. Constanta	P.U.Z.	
	REDACTAT	ARH. STANCIU LUCIAN	PROIECT	la Mangalia nr. 74 Zimonea, J.M.S. Constanta		
			DENUMIRE PROIECT: P.L.U.Z. PROIECT MOBILAR INTEGRAT "SAMMARINA VIEW DEVELOPMENT"			
			DENUMIRE PLANSA PLAN SCURT-TERMINA POSIBILITATI REVOLUTARE IN ZONA STUDIATA		PL. Nr. ARH. 06	



		BENEFICIAR: S.C. CARMECO S.A. SI S.C. METACHIM S.A. Sosaua Mangalia nr. 74 Mun. Constanta, Jud. Constanta AMPLASAMENT: Sosaua Mangalia nr. 74 Mun. Constanta, Jud. Constanta		PROIECT 1/201	
SEF PROIECT ARH. STANCIU LUCIAN	VERIFICAT ARH. STANCIU LUCIAN	PROIECTAT ARH. STANCIU LUCIAN	REDACTAT ARH. STANCIU LUCIAN	SCARA DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. PROIECT MOBILAR INTEGRAT "SAMMARINA VIEW DEVELOPMENT" DENUMIRE PLANSĂ: ILUSTRARE SUCESTEVE A POSIBILITĂȚII DE DEZVALSARE ÎN SCHEMĂ STUDIATA	FAZA P.U.Z.



MEMORIU TEHNIC STUDIU OPORTUNITATE

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru
"PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT Sammarina View Development"

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

Intravilan Constanta, zona de reglementare ZRCB3 - poli tertiar principal; Sos. Mangaliei nr. 74

I.03 Beneficiar: S.C. CARMECO S.A. si S.C. METACHIM S.A.; Soseaua Mangaliei nr. 74;
Mun. Constanta

I.04 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL:

S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L., Str. Smeurei nr. 40, Mun. PITESTI, Jud. Arges

1.05 Faza proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.06 Număr proiect

I 571/2018

1.07 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru "**Proiect imobiliar integrat Sammarina View Development**". Realizarea planului urbanistic zonal este necesara conform Certificatelor de Urbanism aprobate nr. 3479 din 11.10.2018; nr. 4010 din 31.10.2018 si nr. 4159 din 09.11.2018.

Suprafata totala a terenurilor ce a generat PUZ este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** strada Caraiman, teren Mun. Constanta
- **EST:** Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta
- **SUD:** strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885
- **VEST:** Teren caile ferate CF: 238957

Documentatia de urbanism se va corela cu prevederea planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei.

Continutul documentatiei de urbanism va raspunde cerintelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT precum si ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 si vat rata urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea retelei stradale
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane
- Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Zone protejate si servituti, permisiuni, restrictii – reglementari specific detaliate, incluse in regulamentul local de urbanism afferent PUZ

Documentatia de urbanism avizata si aprobata de catre Consiliul local al Mun. Constanta conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al Primariei Mun. Constanta in activitatea de gestionare a spatiului construit din zona studiata.

Toate terenurile ce au generat documentatia, reprezinta proprietatea privata a S.C. CARMECO S.A si S.C. METACHIM S.A. conform actelor de proprietate, si se identifica dupa cum urmeaza:

- 1. Imobilul, identificat prin N.C. 206474, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206474 la cererea nr. 79396 din data de 25.06.2018
- 2. Imobilul, identificat prin N.C. 205484, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205484 la cererea nr. 79397 din data de 25.06.2018
- 3. Imobilul, identificat prin N.C. 229161, este proprietatea SC Metachim SA si SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 229161 la cererea nr. 79398 din data de 25.06.2018
- 4. Imobilul, identificat prin N.C. 207266 este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207266 la cererea nr. 79581 din data de 26.06.2018
- 5. Imobilul, identificat prin N.C. 207264, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207264 la cererea nr. 79583 din data de 26.06.2018
- 6. Imobilul, identificat prin N.C. 207265, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 207265 la cererea nr. 79582 din data de 26.06.2018
- 7. Imobilul, identificat prin N.C. 205562, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205562 la cererea nr. 79142 din data de 25.06.2018
- 8. Imobilul, identificat prin N.C. 205645, este proprietatea SC Metachim SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 205645 la cererea nr. 79788 din data de 26.06.2018
- 9. Imobilul, identificat prin N.C. 206473, este proprietatea SC Carmeco SA conform extras de carte funciara eliberat sub nr. 206473 la cererea nr. 79199 din data de 25.06.2018



EXISTENT



1.8 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, împreună cu Certificatele de Urbanism nr.3479 din 11.10.2018; nr. 4010 din 31.10.2018 și nr. 4159 din 09.11.2018, eliberate de primăria Municipiului Constanța.

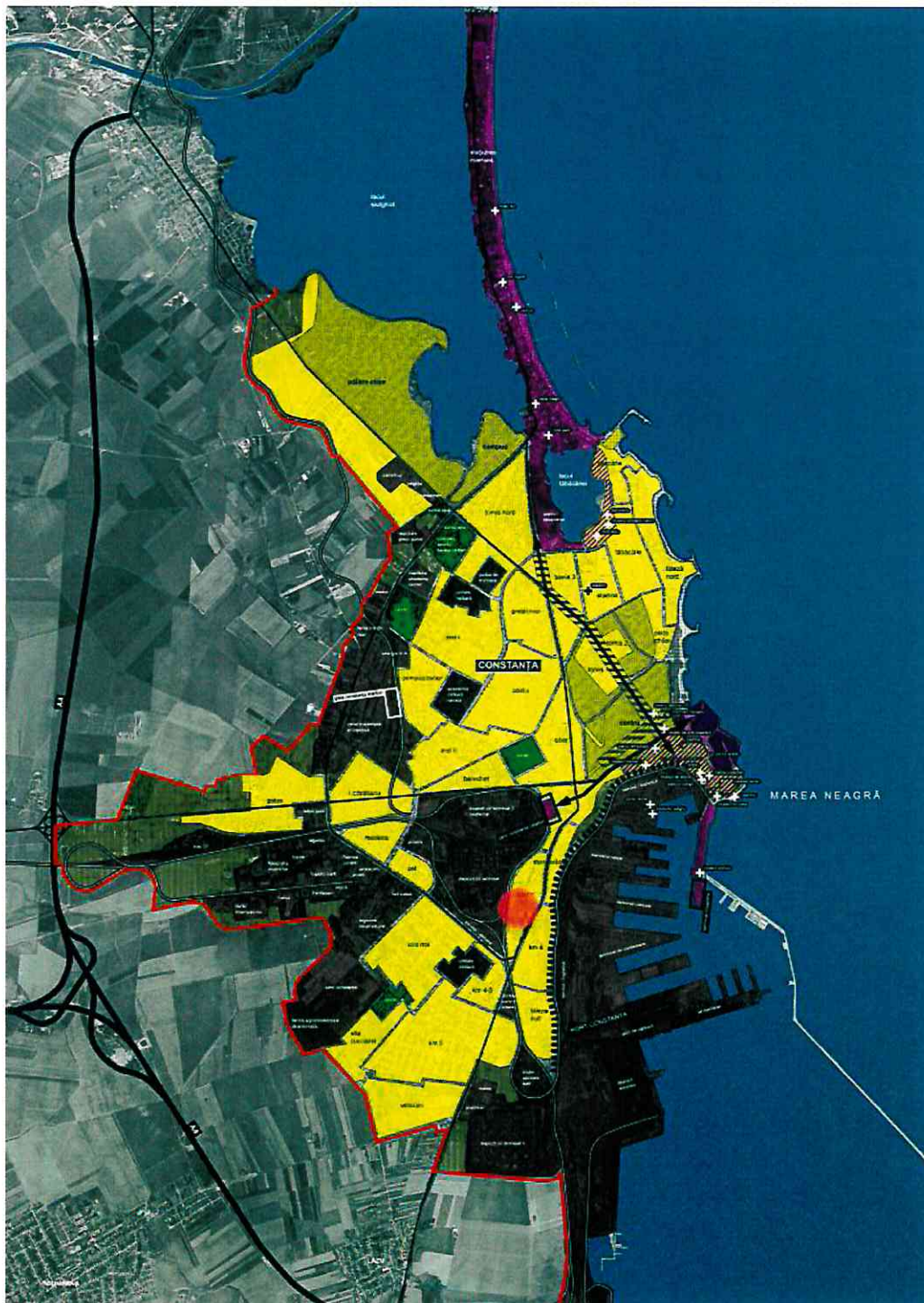
Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările corespunzătoare Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în **intravilanul** Mun. Constanta, în **zona UTR9**, între Cartierul Abator și Cartierul Km4, în apropiere de Farul Constanta. La 400 metri se afla Marea Neagra și Poarta 5 a Portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zona: Soseaua Mangaliei la est și strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada terenuri Mun. Constanta.

Conform P.U.G., zona studiată se afla în **zona de reglementare ZRCB3 – poli tertiară principală**



2.2 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ.

Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.3 CIRCULATIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de accese auto și pietonale facile din arterele importante de circulație din zonă, din Soseaua Mangaliei la est, din strada Caraiman la nord și strada acces sud – Domeniul public Municipiu Constanta.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat este ocupat în prezent cu clădiri de producție, rețele tehnico-edilitare, construcții cu regim de înălțime parter; S+P+1/ 2 și 3 etaje; construcție turn apă integrat P+6 etaje.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este reprezentată de clădiri în stare degradată sau clădiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate în noua soluție urbanistică.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și pluvială din rețeaua municipală, puturi proprii, alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale, telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice vor fi realizate de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2.1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.6 PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.7 DISFUNCTIONALITATI

In zona studiata exista spatii de productie si de depozitare delimitate la vest de o zona de spatiu verde si teren sport (dupa calea ferata existenta) si de spatii comerciale la sud – de exemplu magazin de tip Bila.

Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata, aflata in centrul municipiului Constanta, langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale.

2.8 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTIFICARI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Studiile de fundamentare Topo si Geo. Pe terenul ce a generat P.U.Z. nu restrictioneaza dezvoltarea propusa pe teren.
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public.

2.9 PREVEDERI URBANISTICE IN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 23.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2018, zona studiata face parte din **zona de reglementare ZRCB3 – poli tertiar principal**, indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

1. Utilizari admise:

Servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); Unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie indomenii de varf; Servicii financiar-bancare si de asigurari; Servicii pentru cercetare- dezvoltare; Unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale so municipal; Centre de informare, biblioteca—mediateca; centre telecomunicatii si sevicii postale; Edituri, servicii pentru media; Hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptive; Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; Spatii pentru expozitii, galerii; Servicii profesionale, collective si personale pentru angajati si client; Scolii profesionale, activitati asociative diverse; Comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si/ sau strazi comerciale; Loisir – casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; Unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; Locuinte cu partiu special pentru profesii liberale; Spatii verzi pentru odihna, recreere, promenade; Parcaje supraetajate.

2. Utilizari admise cu conditionari:

Conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: intrucat realizarea acestor obiective se va derula in perioade mari de timp, se recomanda ca pri PUZ, terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

3. Utilizari interzise:

Orice alte activitati care nu corespund caracerului zonei si pri aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pri traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozite en gros; depozitari de material refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

4. Regim de inaltime: conform P.U.G. legal aprobat, prin regulamentul aferent, in corelatie cu necesitatile functiunilor respective si cu contextul urban.

1. POT maxim admis = 50%

2. CUT maxim admis = 2,4

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 funcțiilor 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

Având în vedere complexitatea lucrărilor, proiectul se va realiza în mai multe etape :

- pentru început vor fi demolate o parte din clădirile anexe existente.
- în fazele următoare se vor începe lucrările de construcție pentru clădirea de birouri, Schimbare destinație clădiri existente în galerii comerciale și pentru ansamblurile de locuințe și funcțiuni conexe (club, wellness, etc.).

Luând în considerare atât amplasamentul, suprafața terenului, evoluțiile pozitive ale zonei de sud a orașului, dezvoltările curente și viitoare din perimetrul orașului și nu în ultimul rând dorințele beneficiarului, se consideră oportun realizarea unui proiect de dezvoltare cu caracter integrat care să cuprindă următoarele zone :

- **Zona ZM1**- zona mixta de birouri clasa A cu regim de înălțime 2S+P+20 etaje cu spații de garare proprii în regim preponderent subteran pe două nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile și parțial circulabile. Suprafața construită proiectată=3.728,63mp ; S. desfășurată=41.353,16mp.
- **Zona ZMSD1/ZMSD2 și ZSDC**- zona dedicată businessului comercial prin schimbarea destinației clădirilor existente în galerii comerciale.
S. constr.proiectată=9.530,90mp ; S.desfășurată=28.161,30mp.
- **Zona ZR/ ZM2 și ZM3** – zona de ansambluri de locuințe cu 900 apartamente de una, două, trei și patru camere, cu regim de înălțime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticală se va asigura prin intermediul caselor de scări prevăzute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuințe s-au prevăzut parcuri preponderent subteran pe două nivele. Structura va fi în cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasă necirculabilă și parțial circulabilă.. Supr. Construită proiectată=8.747,75mp ; S. desfășurată=112.588,05mp.
- **Zona ZA**- zona de funcțiuni conexe necesare asigurării unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unui club S+P+2 etaje cu funcțiuni de wellness și restaurant (suprafețe trecute la rezidențial), a unei clădiri P+1 cu piscină interioară și exterioară și spații de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,50mp).

Mixul de funcțiuni se va realiza de așa manieră încât să fie armonizat în materie de accesuri, servicii conexe și facilități, dar în același timp distinct și separat ca activitate de afaceri, respectiv viața comunitară rezidențială.

- **Zona ZTE** zona tehnico-edilitară (centrale termice de cogenerare).
Suprafața construită = desfășurată proiectată = 818,00mp.

Ansamblul va fi prevăzut cu spații verzi, zone de interes și zone de loisir dotate cu mobilier urban, folosite în comun. Circulațiile în interiorul incintei vor fi preponderent pietonale. Circulațiile auto sunt dispuse preponderent perimetral și subteran.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUȘ

2S+P+15 etaje - locuinte; 2S+P+20 etaje - cladire birouri; Parter inalt – zona tehnico-edilitara.

ALINIAMENTE

Cladiri rezidentiale: 10,00 m fata de limitele de proprietate si min. 20,00 m fata de ax linia ferata

Cladire birouri: intre 8,00 si 14,00 m fata de limita vest Soseaua Mangaliei

Cladiri centrale termice cogenerare: intre 6,75 si 10,90m fata de ax cale ferata

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘ

Suprafata teren = 68.036 mp

Suprafata construita totala propusa = 25.152,78 mp

Suprafata desfasurata totala propusa = 216.696,01 mp

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘ

P.O.T. = 37%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ

C.U.T. = 3,19

ILUSTRARE SUGESTIVA A POSIBILITATII DE DEZVOLTARE IN ZONA STUDIATA



3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la rețelele existente în zonă.

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 conform soluției propuse de detinatorul de rețea.

3.3 Asigurarea procentului minim de spații verzi - Se propune ca odată demarata documentația de tip P.U.Z., în funcție de modul de parcelare în vederea construirii, să se reglementeze o zonă de spații verzi, cu destinația de grădina urbană, în vederea asigurării și creșterii gradului de confort al locuirii.

Spațiile verzi, în proporție de min. 10% din suprafața totală a terenului, se vor realiza conform H.C.J.C. Nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța.

3.4 Asigurarea numărului minim de locuri de parcare - Se vor asigura conform H.C.L. nr. 113/2017, actualizat, pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța.



ILUSTRARE SUGESTIVA A POSIBILITĂȚII DE DEZVOLTARE ÎN ZONA STUDIATĂ

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.

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.

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor,

Totodată se va ține cont de documentațiile de urbanism de proximitate aprobate anterior, în vederea coroborării soluțiilor acestora cu investiția propusă, și maximizarea potențialului zonei.

Astfel, ținând cont de situația existentă a vecinătăților, documentația vizează creșterea regimului de înălțime și diversificarea funcțiilor astfel încât pe termen mediu și lung, această zonă a municipiului Constanța să devină un nou pol comercial, de servicii și locuire.

Caracterul mixt ce se dorește pentru această zonă, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiază de spații publice și grădini urbane, situate în proximitatea nodurilor comerciale și de servicii/ echipamente publice.

Întocmit, Dec. 2018

Arh. Ion Ionescu
ORDINUL ARHITECTURILOR