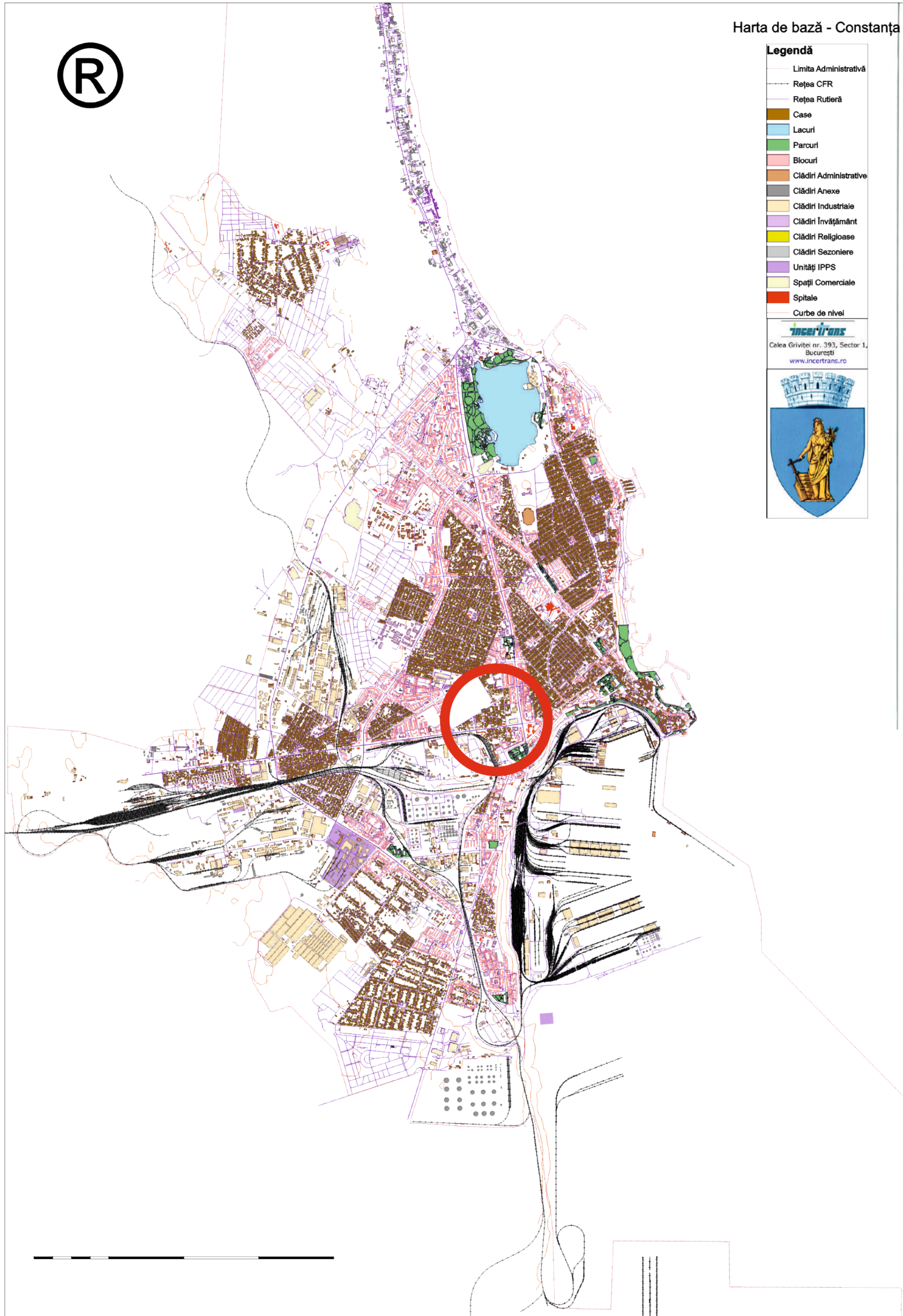


## INCADRARE IN ZONA



Harta de bază - Constanța



**Legendă**

- Limita Administrativă
- Rețea CFR
- Rețea Rutieră
- Case
- Lacuri
- Parcuri
- Blocuri
- Clădiri Administrative
- Clădiri Anexe
- Clădiri Industriale
- Clădiri Învățământ
- Clădiri Religioase
- Clădiri Sazoniere
- Unități IPPS
- Spații Comerciale
- Spitale

Curbe de nivel

**INCETRANS**  
Calea Grivitei nr. 393, Sector 1, București  
www.incetrans.ro

### PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. OBORULUI, str. THEODOR BURADA, str. CIBINULUI, str. INDUSTRIEI, LOC. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA



**BILANT TERITORIAL:**

ZONA	EXISTENT	PROBUS
S teren	8068 mp	
S construita	2831 mp	5257 mp
S desfasurata	8493 mp	26000 mp
POT	35%	60-70%
CUT	1.05	3-4
RMH	P+2	P+3-4
FUNCȚIUNI	Depozitare pt industrie, servicii industriale, mat. de constructie, depozite pt. mat. recuperabile ale gosp. comunale	Locuinte individuale inansuit, cuplat sau izolat, Spatii comerciale si locuinta cf HCLM nr. 36/2008 Hoteluri, pensiuni, agenti de turism, sedii companii sau firme, instituti, servicii si echipamente publice, comert si servicii, locuinte publice (cofetarie, patiserie, sediu firma, cf HCLM 337/2006, restaurante, baruri, birouri, locuri, locuinte cu partii obținut sau special pentru profesorii liberele servicii) - se admite utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pt activități necesare exercitării de profesorii liberele/avocatura, arhitectura, medicina, etc. Depozitare pt industrie, servicii industriale, mat. de constructie, depozite pt. mat. recuperabile ale gosp. comunale, sunt permise in mod excepțional următoarele: spitale, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție in caz de accidente, investimant profesional precum si echipamente cu caracter social/cantina, creșe școlare etc.)

ZONA	EXISTENT	PROBUS
S teren	7000 mp	
S construita	4200 mp	3500 mp
S desfasurata	5600 mp	14000 mp
POT	60%	50%
CUT	0.8	2
RMH	P+1-3	P+2
FUNCȚIUNI	Locuinte individuale inansuit, cuplat sau izolat	Locuinte individuale inansuit, cuplat sau izolat, Hoteluri, pensiuni, agenti de turism, sedii companii sau firme, instituti, servicii si echipamente publice, comert si servicii, locuinte colective, se admite utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pt activități necesare exercitării de profesorii liberele/avocatura, arhitectura, medicina, etc.) se admit functiuni comerciale si servicii profesionale

ZONA	EXISTENT	PROBUS
S teren	1817 mp	
S construita	727 mp	1545 mp
S desfasurata	727 mp	5451 mp
POT	40%	85%
CUT	0.4	3
RMH	P	P+2-3
FUNCȚIUNI	Depozitare specializata	Spitale, cabinete medicale, servicii specializate urgenta medicala, investimant cantina, creșe, gradinite, școli cîis I-IX, sali de sport)

TOTAL	EXISTENT	PROBUS
S teren	16905 mp	
S construita	8952 mp	10302 mp
S desfasurata	18923 mp	45461 mp
POT	51%	60,94%
CUT	1.12	2.69

PROIECTANT SC CONCEPT TECHNO PROIECT srl	17301440300 CIF 20592358 Str. Oborului, Constanța TEL. 0241623333	BENEFICIARI: MIRCEA MIHAI VICENTIU, SC AURORA TOUR 94 SRL, NEAGU MITICA,	NR PROIECT
SPECIFICATIE	NUME SEMNATURA	SCARA	FAZA
PROIECTAT	URB. B.C. STINGA	1:1000	PUZ
DESENAT	URB. A. MALAI	DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE
VERIFICAT	URB. B.C. STINGA	IAN 2012	NUMAR PLANSA
			A08

Imobilul in suprafata de 3000 mp cf. acte, 2188 mp cf. masuratori (nr. cad. 219093) este situat in intravilanul municipiului Constanța.  
 Terenul este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L.  
 Folosinta actuala a terenului este curti constructii.  
 Zona de impozitare A - cf. HCL nr. 236/2005



**PROIECTANT GENERAL**  
S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

**PROIECTANT SPECIALITATE**  
SC AMA PROJECT CREATIVE SRL

**BENEFICIAR**  
S.C. SIMPIONE S.R.L.  
PROIECT NR.: 01/2019

**DATA:** Ianuarie/2019

**FAZA:** Studiu de oportunitate

**TITLU PROIECT**  
PUZ - Construire imobil cu functiune de locuire colectiva, comert, servicii si birouri cu regim de inaltime D+P+SE+Et+terras

**ADRESA**  
Oras Constanța, Str. Oborului, nr. 41, nr. CAD 219093

**TITLU PLANȘA**  
INCADRARE IN ZONA

**SCARA**  
-

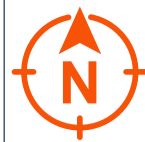
**INDICATIV PLANȘA**  
U01

**ȘEF PROIECT**  
urb. Sebastian Guta

**PROIECTAT / DESENAT**  
urb. Andra Tanase  
urb. Vasile Milea



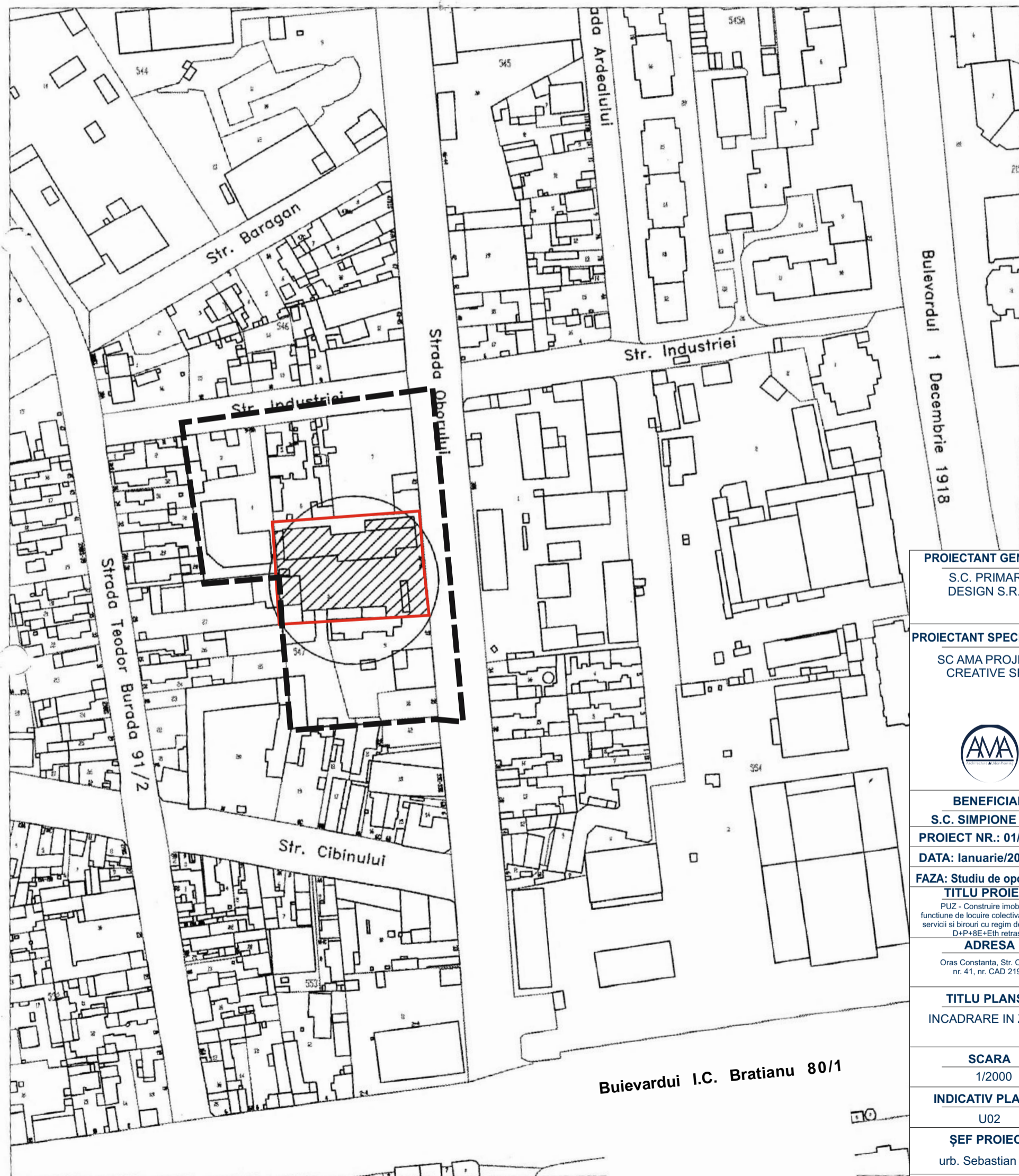
## ZONA DE STUDIU



### INCADRARE in ZONA

scara 1:2000

Adresa imobilului:  
Str. Oborului nr. 41, Loc. Constanta, Jud. Constanta



**PROIECTANT GENERAL**

S.C. PRIMARY  
DESIGN S.R.L.

**PROIECTANT SPECIALITATE**

SC AMA PROJECT  
CREATIVE SRL



**BENEFICIAR**

S.C. SIMPIONE S.R.L.

PROIECT NR.: 01/2019

DATA: Ianuarie/2019

FAZA: Studiu de oportunitate

**TITLU PROIECT**

PUZ - Construire imobil cu  
functiune de locuire colectiva, comert,  
servicii si birouri cu regim de inaltime  
D+P+8E+Eth.retras

**ADRESA**

Oras Constanta, Str. Oborului,  
nr. 41, nr. CAD 219093

**TITLU PLANȘĂ**

INCADRARE IN ZONA

**SCARA**

1/2000

**INDICATIV PLANȘĂ**

U02

**ȘEF PROIECT**

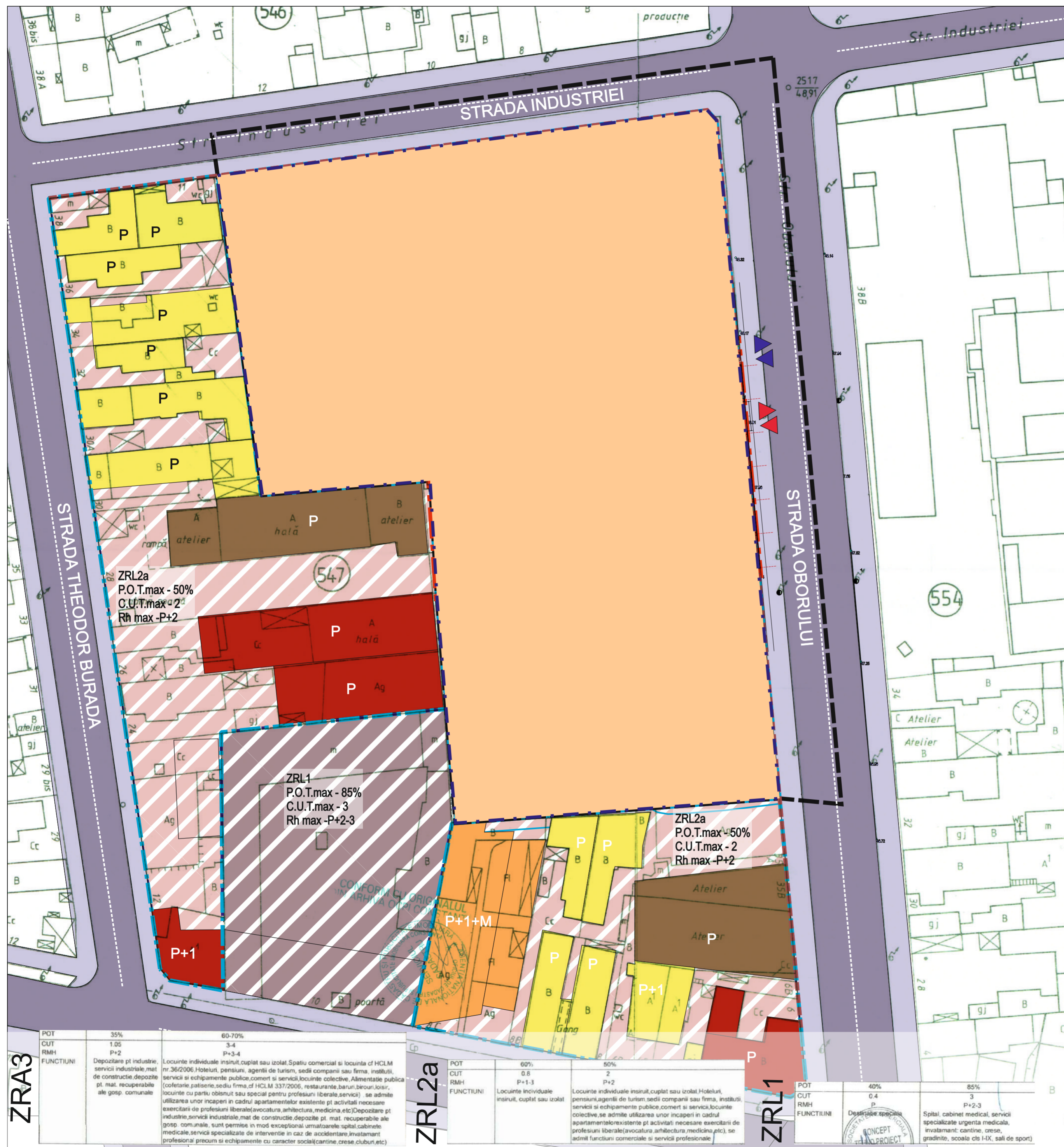
urb. Sebastian Guta

**PROIECTAT / DESENAT**

urb. Andra Tanase  
urb. Vasile Milea



## SITUATIA EXISTNTA



### LEGENDA

#### Limite

- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita zona propusa spre studiu
- Limita U.T.R.
- Limite cadastrale

#### Circulatii si accese

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale/ Zona protectie drum

#### Zone functionale

- ZRA3
- ZRL2a
- ZRL1

#### Constructii

- Locuinte colective
- Locuinte individuale
- Functiuni comerciale si servicii
- Depozitare
- Constructii ce se propun spre demolare



### INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

Amplasamentul studiat este in prezent reglementat prin P.U.Z. aprobat prin HCL 48/30.01.2012 si face parte din **UTR ZRA3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**

#### Utilizari admise:

- Locuinte individuale, insiruit, cuplat sau izolat – locurile de parcare necesare, vir fi asigurate in incinta;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si echipamente publice, comert si servicii, alimentatie publica,
- locuinte colective cu incadrare in regimul maxim de inaltime propus pe zona
- Alimentatie publica (cofetarie, patiserie, etc, restaurant, baruri, birouri, loisir),
- locuinte cu partiu obisnuit sau special, pentru profesuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc)
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcake, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejurii
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din AC sis a nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei
- depozitare produse nocive pentru industrie pentru ateliere pe mex 200 mp din suprafata desfasurata
- parcare
- sunt premise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinet medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cubluri etc)
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata cu conditia sa nu agraveze constructiile existente.

**POT maxim= 60-70%**  
**CUT maxim= 3-4**  
**Regim de inaltime: P+3-4E**

PROIECTANT GENERAL  
 S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE  
 SC AMA PROJECT CREATIVE SRL



BENEFICIAR  
 S.C. SIMPIONE S.R.L.  
 PROIECT NR.: 01/2019

DATA: Ianuarie/2019

FAZA: Studiu de oportunitate  
 TITLU PROIECT  
 PUZ - Construire imobil cu functiune de locuire colectiva, comert, servicii si birouri cu regim de inaltime D+P+3E+3Et+teras

ADRESA  
 Oras Constanta, Str. Oborului, nr. 41, nr. CAD 219093

TITLU PLANŞA  
 SITUATIA EXISTENTA

SCARA  
 1/500

INDICATIV PLANŞA  
 U03

ŞEF PROIECT  
 urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT  
 urb. Andra Tanase  
 urb. Vasile Milea

ZRA3

POT	35%	60-70%
CUT	1,05	3-4
RMH	P+2	P+3-4
FUNCTIONII	Depozitare pt industrie, servicii industriale, mat de constructie depozite pt. mat. recuperabile ale gosp. comunale	Locuinte individuale insiruit, cuplat sau izolat. Spatiu comercial si locuinta of HCLM nr.36/2006. Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si echipamente publice, comert si servicii, locuinte colective, Alimentatie publica (cofetarie, patiserie, sedii firma, of HCLM 337/2006, restaurante, baruri, birouri, loisir, locuinte cu partiu obisnuit sau special pentru profesuni liberale, servicii) se admite utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pt activitati necesare exercitarii de profesuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) Depozitare pt industrie, servicii industriale, mat de constructie, depozite pt. mat. recuperabile ale gosp. comunale, sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinet medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi, etc)

ZRL2a

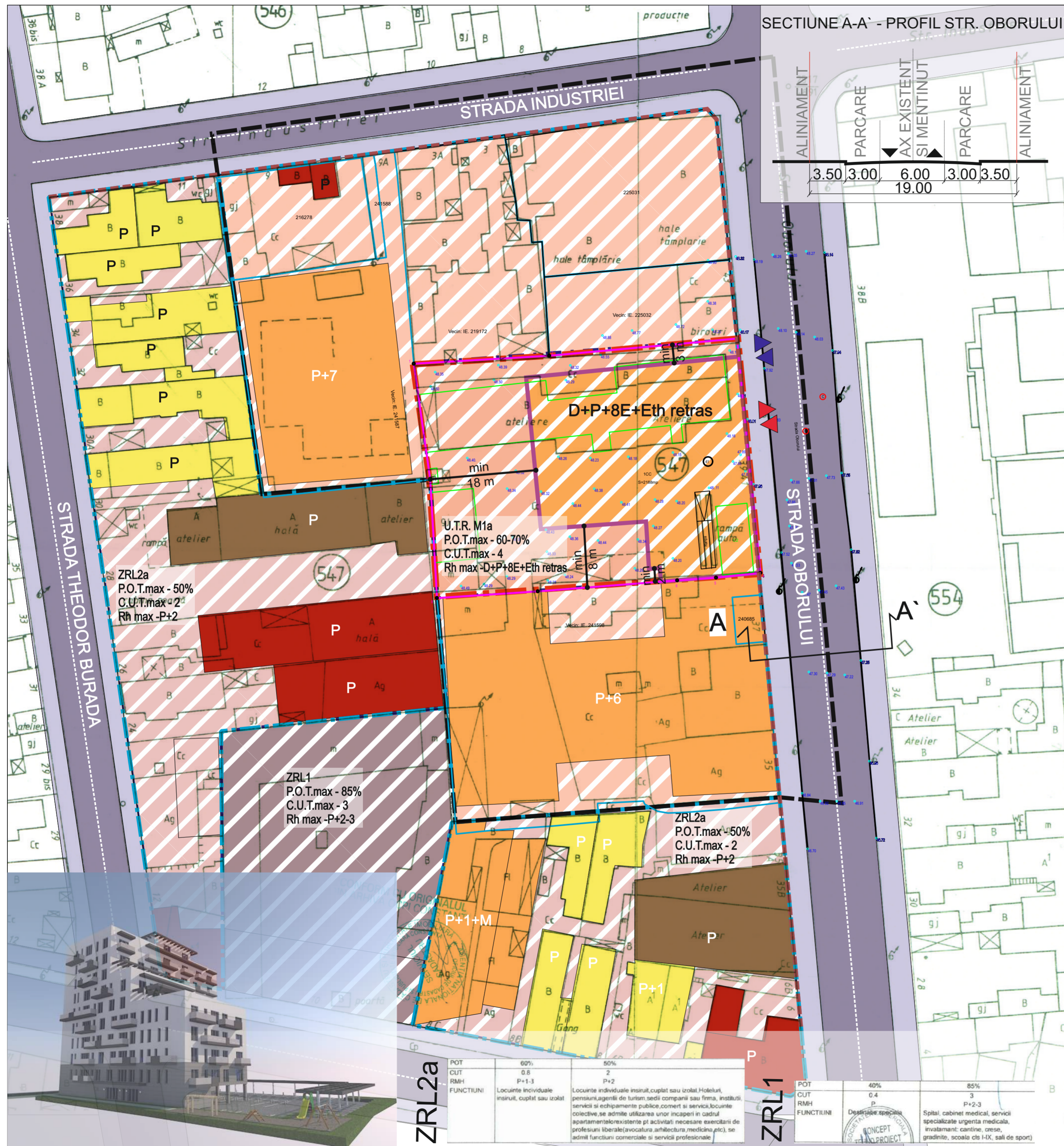
POT	60%	50%
CUT	0,6	2
RMH	P+1-3	P+2
FUNCTIONII	Locuinte individuale insiruit, cuplat sau izolat	Locuinte individuale insiruit, cuplat sau izolat. Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si echipamente publice, comert si servicii, locuinte colective, se admite utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pt activitati necesare exercitarii de profesuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc), se admit functiuni comerciale si servicii profesionale

ZRL1

POT	40%	85%
CUT	0,4	3
RMH	P	P+2-3
FUNCTIONII	Destinatii speciale	Spital, cabinet medical, servicii specializate urgenta medicala, invatamant profesional, comert, gradinite, scoala cts I-IX, sali de sport)



## SITUATIA PROPUSA - REGLEMENTARI



### LEGENDA

#### Limite

- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita zona propusa spre studiu
- Limita U.T.R.
- Limite cadastrale

#### Circulatii si accese

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale/ Zona protectie drum

#### Zone functionale

- ZRL2a
- ZRL1

#### Constructii

- Locuinte colective
- Locuinte individuale
- Functiuni comerciale si servicii
- Depozitare

#### Reglementari

- Edificabil maxim propus
- UTR M2
- UTR M2 (caracter de principiu)
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Aliniere

#### INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

UTR ZRA3 - ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE (cf. PUZ aprobat cu HCL 48/30.01.2012)  
**Funciuni admise:** locuinte individuale, hoteluri, pensiuni, alimentatie publica, amenajari, comert, servicii  
**POT maxim=** 60-70%  
**CUT maxim=** 3-4  
**Regim de inaltime:** P+3-4E

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

UTR M1a - subzona mixta cu functiuni de locuire colectiva, comert, servicii si birouri

**POT maxim=** 65% raportat la suprafata amplasamentului  
**CUT maxim =** 4 mp ADC/mp teren  
**Regim de inaltime maxim:** D+P+8E+Eth retras (H maxim - 30 m)  
**Funciuni admise:** locuinte colective, cazare (hotel, hotel apartament, pensiune) comert, servicii, alimentatie publica, birouri  
**Parcari:** conform H.C.L. 113/2017, actualizat în ianuarie 2018  
**Spatii verzi:** conform H.C.J.C. 152/2013



S zona studiată ~ 8088 mp

S teren = 2188 mp  
 S construita maxima = 1422.2 mp  
 S desfasurata maxima = 8752 mp

PROIECTANT GENERAL  
 S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE  
 SC AMA PROJECT CREATIVE SRI



BENEFICIAR  
 S.C. SIMPIONE S.R.L.  
 PROIECT NR.: 01/2019

DATA: Ianuarie/2019

FAZA: Studiu de oportunitate

TITLU PROIECT  
 PUZ - Construire imobil cu functiuni de locuire colectiva, comert, servicii si birouri cu regim de inaltime D+P+8E+Eth retras

ADRESA  
 Oras Constanta, Str. Oborului, nr. 41, nr. CAD 219093

TITLU PLANȘĂ  
 REGLEMENTARI URBANISTICE -SITUATIA PROPUSA-

SCARA  
 1/500

INDICATIV PLANȘĂ  
 U04

ȘEF PROIECT  
 urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT  
 urb. Andra Tanase  
 urb. Vasile Milea

Zona	POT	CUT	RMH	Funciuni
ZRL2a	60%	0.6	P+1-3	Locuinte individuale inansur, cuplat sau izolat
ZRL1	50%	2	P+2-3	Locuinte individuale inansur, cuplat sau izolat. Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, instituti, servicii si echipamente publice, comert si servicii, locuinte colective, se admite utilizarea unor incaperi in cadrul apartamentelor existente pt activitati necesare exercitiului de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc), se admite functiuni comerciale si servicii profesionale
UTR M1a	65%	0.4	P+2-3	Destinatii speciale: Spital, cabinet medical, servicii specializate urgenta medicala, invatamant: cantine, cese, gradinite, scoala cts I-IX, sali de sport)



## **CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b><u>DENUMIRE</u></b>	PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI BIROURI CU REGIM DE INALTIME D+P+8E+Eth retras
<b><u>AMPLASAMENT</u></b>	MUNICIPIUL CONSTANTA, STR. OBORULLUI, NR. 41
<b><u>TITULAR</u></b>	S.C. SIMPIONE S.R.L.
<b><u>PROIECTANT GENERAL</u></b>	S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
<b><u>PROIECANT DE SPECIALITATE</u></b>	S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.
<b><u>FAZA PROIECT</u></b>	AVIZ DE OPORTUNITATE

### **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Scopul prezentei documentații constă în modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul aflat în Municipiul Constanta, Str. Oborului, nr. 41, având nr. cad. 219093. Imobilul teren în suprafața de 3000 mp (din acte) și 2188 mp (din măsuratori) este în proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L.

Terenul ce a generat documentația de față are următoarele vecinătăți:

- La Nord – proprietăți private – nr. cad. 219172, 225032
- La Est – str. Oborului
- La Sud – proprietate private – nr. cad. 241598
- La Vest – proprietate private – nr. cad. 241587 și teren neintabulat

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001 o zonă ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord – Str. Industriei;
- La Est – Str. Oborului;
- La Sud – limita sudică a terenului cu nr. cad. 241598;
- La Vest – limita vestică a terenului cu nr. cad. 241587 și 241598, cât și a terenului ce a generat documentația.

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 actuală, înregistrat cu numărul cadastral 219093, are o suprafață totală de 3000 mp (din acte) și 2188 mp (din măsuratori).

Suprafața zonei studiate propuse prin P.U.Z. este de 8088 mp și cuprinde atât terenul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente a zonei.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului



- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 48/30.01.2012
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE**

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent cu funcțiuni de locuire, servicii, comerț și cazare.

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul Municipiului Constanța, Str. Oborului, nr. 41.

Terenul identificat cu nr. cad. 219063, în suprafața de 3000 mp (din acte) și 2188 mp (din măsuratori) este în proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L. conf. contractului de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 1445 din 06.11.2016, întocmit de notar public Dumitru Cristian-Gabriel. Terenul are categoria de folosință de curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

Terenul are în prezent edificate patru construcții (fără acte) cu destinația de locuințe în suprafața de 511 mp și 3 construcții anexa cu o suprafața de 63, 89 și



respective 4 mp, toate fiind in stare de ruina. Constructiile existente se propun spre demolare.

## **2.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR**

Amplasamentul studiat este in prezent reglementat prin P.U.Z. aprobat prin HCL 48/30.01.2012 si face parte din UTR ZRA3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

Utilizari admise:

- Locuinte individuale, insiruit, cuplat sau izolat – locurile de parcare necesare, vor fi asigurate in incinta;
  - Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si echipamente publice, comert si servicii, alimentatie publica,
  - locuinte colective cu incadrare in regimul maxim de inaltime propus pe zona
  - Alimentatie publica (cofetarie, patiserie, etc, restaurant, baruri, birouri, loisir),
  - locuinte cu partiu obisnuit sau special, pentru profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc)
  - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejuriri
  - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din AC sis a nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei
  - depozitare produse nocive pentru industrie pentru ateliere pe mex 200 mp din suprafata desfasurata
  - parcare
  - sunt premise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinet medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cubluri etc)
  - extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata cu conditia sa nu agraveze constructiile existente.
- 
- POT maxim = 60-70%
  - CUT maxim = 3-4.
  - Regim de inaltime: P+3-4E

## **2.3. REGIM JURIDIC**

Terenul identificat cu nr. cad. 219093 in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L. conf. contractului de



vanzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 1445 din 06.11.2016, întocmit de notar public Dumitra Cristian-Gabriel. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciara. .

#### **2.4. 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 înseminate 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 viteza 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  $11,2^\circ\text{C}$ . Temperatura medie iarna este apropiată de  $0^\circ\text{C}$ , dar pozitivă, iar vara depășește  $25^\circ\text{C}$ . 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 plat; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

#### **2.5. CIRCULAȚII**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat în apropierea DN 2A, cu acces auto și pietonal din Str. Oborului.



## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric și termică, gaze natural și telefonie.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Elaborarea a P.U.Z. reprezinta o conditie obligatorie prin certificatul de urbanism emis de către Primaria Municipiului Constanta nr.455B din 28.11.2018:

*„Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ conform legii nr. 350/2001 pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerea construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiunile admise.”*

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu vecinătățile amplasamentului;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- 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. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE**

Pe terenul în suprafața de 3000 mp (din acte) și 2188 mp (din măsuratori) situat în Municipiul Constanta, Str. Oborului, nr. 41, identificat prin nr. cad. 219093 se propune edificarea unei construcții cu funcțiune de locuințe colective, comerț, servicii și birouri, având următorii indicatori urbanistici:



P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m )

Constructia va avea un nivel demisol cu destinatia de parcare.

Se propun urmatoarele retrageri minime:

- La Nord – min 2 m
- La Est – 0 m (construit pe aliniament conform caracterului strazii)
- La Sud – 0 m (respectiv min 14 m pentru curtea de lumina)
- La Vest – min 18 m

### **3.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA**

Propunerea prezentului P.U.Z. vizează o dezvoltare coerentă a zonei, luând în considerare tendința de dezvoltare a acesteia din punct de vedere functional (zona prezintă functiuni de locuire, functiuni comerciale si de servicii), dar si din punct de vedere al regimului de construire (construcții P+6-7E in vecinatatea amplasamentului - regim de inaltime ce depășește reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu HCL 48/30.01.2012, P.O.T. – 60-80%, C.U.T. – 4). Se observa necesitatea actualizarii situatiei din zona studiata, din punct de vedere urbanistic, iar investitia propusa completeaza zona studiata armonios.

Totodată, având în vedere poziționarea în cadrul orașului și funcțiunile din zonă, atât cele din zona studiată, cât și cele din vecinătate, propunerea prezentului P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu funcțiunea de locuinte colective si servicii de tipul hotel-apartament, comert, amenajarea lotului, amenajarea spațiilor verzi la sol (conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta) și asigurarea parcărilor conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizare pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

### **3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Investitia propusa se armonizeaza din punct de vedere functional cu vecinatatile terenului, si se va incadra in scara zonei si in configuratia urbanistica si arhitecturala cu acestea.



Se propunere o nou subzona de reglementare M1 –subzona locuire colectiva si servicii de cazare (hotel-apartament), comerciale si alimentatie publica

Constructia propusa va fi reglementata conform urmatoilor indicatori urbanistici:

P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m )

### **3.4. SPATII VERZI (PROPUNERI)**

Spatiile verzi se vor amenaja conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

### **3.5. CIRCULATII (PROPUNERI)**

Accesul carosabil si pietonal catre lotul studiat se propune a se realiza din estul terenului, respectiv din str. Oborului.

Investitia propusa va asigura necesarul de parcare conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, actualizat in ianuarie 2018

### **3.6. ECHIPARE EDILITARA (PROPUNERI)**

Echiparea edilitara a constructiei propuse se va realiza prin racordarea la retele publice existente.

Toate bransamentele de retele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor institutiilor avizatoare si normelor in vigoare.

### **3.7. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.**

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale, fiind un raspuns al temei de proiectare a investitorului si al cerintei pietei.



### **3.8. CATEGORII DE COSTURI**

Investitia propusa va fi realizata integral pe costul beneficiarului, in sarcina administratiei publice nefiind niciun cost.

Intocmit,

Urb. Andra Gabriela Tanase

Verificat,

Urb. Sebastian Guta