

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE SOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU SI PROPRIETATE PRIVATA”

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

CONSTANTA, SOS. MANGALIEI, NR. 84 si STR. SG. NICOLAE GRINDEANU, NR. 70B

I.03 Beneficiarul investitiei

MANEA VICTOR, MANEA ECATERINA SI DRUGA BOGDAN

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA

I.05 Șef de proiect

Urb. Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.07 Număr proiect

6 / 2017

I.08 Cadru legislativ privind protecția mediului

- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;

CAPITOLUL 2 – NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL 286/31.10.2011** pentru amplasamentul situat pe **Str. Serg. Nicolae Grindeanu, nr.70B si Sos Mangaliei, nr.84** (cu acces din Str. Serg. Nicolae Grindeanu), delimitată astfel:

- La nord-est: Alee de acces;
- La nord-vest: Proprietate privata;
- La sud-est: Proprietate privata;
- La sud-vest: Proprietate private și loc de joacă pentru copii.

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: Proprietate privata
- La est: Sos. Mangaliei
- La sud: Str. Amurgului
- La vest: Str. Serg. Nicolae Grindeanu si Proprietate private.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Amplasamentele ce au generat documentatia sunt inregistrate cu numerele cadastrale, dupa cum urmeaza:

- teren 1 - Intravilan, Sos. Mangaliei, Nr 84, loc. Constanta, jud. Constanta – cu acces din str. Serg. Nicolae Grindeanu;
 - Numar cadastral= 200352;
 - Suprafata teren = 600 mp. (cf. acte)/ 589 mp. (cf. masuratori);
- teren 2 - Intravilan, Str. Serg. Nicolae Grindeanu, nr. 70B, loc. Constanta, jud. Constanta;
 - Numar cadastral= 235009;
 - Suprafata teren = 1.261mp (cf. acte)/ 1.202 mp.(cf. masuratori).

Suprafata totala a loturilor mai sus mentionate este de 1.861 mp (conform acte)/ 1.791 mp (conform masuratori).

Suprafata zonei studiate este de **16.485,00 mp.** conform ridicarii topografice intocmite de S.C. TopoMiniera S.R.L.

INVENTAR COORDONATE
ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	300415.830	789957.562	27.301
2	300432.254	789979.370	23.006
3	300450.651	789993.184	3.113
4	300452.505	789995.685	10.310
5	300454.934	790005.705	33.833
6	300422.597	790015.655	24.894
7	300398.268	790020.930	18.408
8	300380.214	790024.521	22.090
9	300358.139	790025.338	21.687
10	300336.454	790025.014	98.711
11	300241.808	789996.980	106.380
12	300279.096	789897.349	49.635
13	300326.573	789911.824	28.139
14	300352.982	789921.539	14.292
15	300363.179	789931.553	58.725
S (zona studiata PUZ) = 16485 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

INVENTAR COORDONATE
IMOBIL - IE 235009

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	300313.421	789936.257	10.092
17	300322.889	789939.750	7.448
18	300329.892	789942.285	9.943
19	300339.204	789945.771	27.682
20	300329.215	789971.588	17.475
21	300322.846	789987.861	4.683
22	300318.459	789986.223	13.824
23	300305.554	789981.267	7.624
24	300298.393	789978.650	15.411
25	300303.811	789964.223	29.571
S (IE 235009) = 1202 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

INVENTAR COORDONATE
IMOBIL - IE 200532

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	300313.581	789935.791	0.493
16	300313.421	789936.257	29.571
25	300303.811	789964.223	20.280
27	300284.903	789956.890	7.171
28	300287.253	789950.115	10.341
29	300290.769	789940.390	2.295
30	300291.850	789938.365	9.106
31	300295.036	789929.835	19.478
S (IE 200532) = 589 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

3.1 ETAPE DE DEZVOLTARE

Date privind evoluția zonei

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11' - latitudine nordică, 28°39' - longitudine estică. Suprafața teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km².

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadolu (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleză Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleză Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate, cu excepția stațiunii-cartier bine cunoscută de turiști Mamaia, ale cărei granițe sunt bine delimitate printr-un portal deasupra șoselei.



Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în proximitatea complexului comercial Dorally Mall. **Si dispune de acces pietonal la Sos. Mangaliei, respectiv acces carosabil din Str. Serg. Nicolae Grindeanu.**

Conform Certificatului de Urbanism obținut, nr. 43/ 17.01.2018, imobilele prezintă interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z. conform legii, pentru solicitări ce nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate.

Terenurile ce au generat documentația actuală de tip P.U.Z., cu suprafețele de 1202 mp, respectiv 589 mp, însumează o suprafață totală de 1.791 mp, iar suprafața zonei propuse spre studiu (delimitată de Sos. Mangaliei, Str. Amurgului, Str. Serg. Nicolae Grindeanu și proprietăți private) reprezintă o suprafață de 16.485 mp, conform măsurătorilor cadastrale menționate în fișa actului de proprietate și a planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Coordonatele STEREO 70 ale imobilului, respectiv amplasamentului ce fac obiectul documentației de tip P.U.Z., sunt trecute în tabelul de mai jos:

INVENTAR COORDONATE
ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	300415.830	789957.562	27.301
2	300432.254	789979.370	23.006
3	300450.651	789993.184	3.113
4	300452.505	789995.685	10.310
5	300454.934	790005.705	33.833
6	300422.597	790015.655	24.894
7	300398.268	790020.930	18.408
8	300380.214	790024.521	22.090
9	300358.139	790025.338	21.687
10	300336.454	790025.014	98.711
11	300241.808	789996.980	106.380
12	300279.096	789897.349	49.635
13	300326.573	789911.824	28.139
14	300352.982	789921.539	14.292
15	300363.179	789931.553	58.725
S (zona studiata PUZ) = 16485 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

INVENTAR COORDONATE
IMOBIL - IE 235009

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	300313.421	789936.257	10.092
17	300322.889	789939.750	7.448
18	300329.892	789942.285	9.943
19	300339.204	789945.771	27.682
20	300329.215	789971.588	17.475
21	300322.846	789987.861	4.683
22	300318.459	789986.223	13.824
23	300305.554	789981.267	7.624
24	300298.393	789978.650	15.411
25	300303.811	789964.223	29.571
S (IE 235009) = 1202 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

INVENTAR COORDONATE
IMOBIL - IE 200532

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
26	300313.581	789935.791	0.493
16	300313.421	789936.257	29.571
25	300303.811	789964.223	20.280
27	300284.903	789956.890	7.171
28	300287.253	789950.115	10.341
29	300290.769	789940.390	2.295
30	300291.850	789938.365	9.106
31	300295.036	789929.835	19.478
S (IE 200532) = 589 mp			

*Sistem de proiectie: Stereografic 1970

3.2 MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

CAPITOLUL 4 - DISFUNCȚIONALITĂȚI

Accesul auto în incinta amplasamentului ce a generat P.U.Z. se poate realiza din Str. Serg. Nicolae Grindeanu și prin aleea carosabilă din prelungirea acesteia. Accesul pietonal se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente și prin aleea pietonala ce face legătura cu Sos Mangaliei.

Accesurile auto și pietonale vor fi asigurate din circulațiile propuse în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului vecinilor la proprietățile acestora.

Drumurile interioare și locuri de parcare

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății private, asigurând astfel necesarul conform normelor legal aprobate.

Rețeaua de căi ferate

Nu este cazul.

Rețele de utilități

În prezent, terenul ce face obiectul documentației de urbanism prezintă rețele de utilități, la care se poate realiza ulterior bransamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Amplasarea unor construcții și terminale

Zona studiată nu prezintă construcții și terminale ce pot reprezenta disfuncționalități pentru planul propus.

Managementul deșeurilor

În prezent, managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Trafic de pasageri și siguranța acestuia

Nu este cazul.

CAPITOLUL 5 - PROIECTE APROBATE/ LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/ LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hoărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism', republicată, actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului 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;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate cu privire la protecția mediului.

CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE SOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU SI PROPRIETATE**

PRIVATA”, amplasat în Județul Constanța, Municipiul Constanța, în cartierul Km 4-5, în proximitatea complexului comercial Dorally Mall, iar conform Certificatului de Urbanism nr. 43 din 17.01.2018 și a avizului de Oportunitate nr. 99681 din 05.07.2018, emise de Primăria Municipiului Constanța, în următorul context:

a. Cadrul legal

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului 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;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

b. Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investiției **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE SOS. MANGALIEI, STR. NICOLAE GRINDEANU SI PROPRIETATE PRIVATA**, prin care investitorul propune realizarea unui ansamblu rezidențial și amenajări coerente ale traseelor pietonale, spațiilor verzi și zonelor de parcare, în intravilanul Municipiului Constanța, județul Constanța, terenul fiind amplasat într-o zonă de locuire rezidențială.

c. Lucrări propuse

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului.
- Asigurarea accesului la infrastructuri.

- Utilizarea eficientă a terenurilor.
- Menținerea parcellarului existent și al traseului străzilor existente.
- Modernizarea străzilor existente.
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Având în vedere caracterul rezidențial al zonei, dar și starea actuală a terenurilor ce au generat documentația actuală de tip P.U.Z., funcțiunile propuse vin în completarea acestuia, totodată susținând caracterul de locuire colectivă.

c. Zonificarea funcțională – Reglementări, indici urbanistici propuși

Imobilul, proprietate privată a beneficiarilor **Manea Victor, Manea Ecaterina, Druga Bogdan**, ce a generat prezenta documentație, presupune următoarele reglementări, L4 - Subzona locuințe colective înalte situate în afara zonelor protejate construite:

- a. P.O.T. maxim = **70,00 %**
- b. C.U.T. maxim = **4,00 mp./ A.D.C.**
- c. Funcțiune propusă: **locuințe colective**
- d. Regim de înălțime maxim propus – **P+5E-8Er (30,00 metri)**.
- e. Nr. locuri de parcare asigurate pe lot – conform **H.C.L. nr. 113 / 27.04.2017**.
- f. Număr de spații verzi asigurate pe lot – conform **H.C.J.C. 152 / 2013**

Zona de studiu pentru prezenta documentație presupune următoarele zone de reglementare:

- **L1**- Subzona locuințe individuale și colective mici (P+2E – 10,00 metri)
- **L2**- Subzona locuințe colective de dimensiuni mici și medii (P+4E+M – 18,00 metri)
- **L3** - Subzona locuințe colective medii cu funcțiuni complementare la parter (P+4E-6R - 27,00 metri)
- **L4** - Subzona locuințe colective înalte situate în afara zonelor protejate construite (P+5E-8R - 30,00 metri)

Zona se regăsește în proximitatea centrului comercial Dorally Mall, în partea de sud a municipiului Constanța, în intravilan.

Amplasamentul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z. este liber de construcții și anterior a fost reglementat atât ca zonă de locuire individuală, cât și colectivă.

UTILIZĂRI ADMISE

o **L1** - Subzona locuințelor individuale și colective de mici dimensiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+2E;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane/ la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

o **L2** - Subzona locuințelor colective de dimensiuni mici și medii:

- locuințe colective mici și medii proprietate privată de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane/ la sol, spații plantate - grădina, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

o **L3** - Subzona locuințelor colective de dimensiuni medii cu funcțiuni complementare la parter:

- locuințe colective medii proprietate privată de standard ridicat;
- comerț cu amănuntul;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces, carosabile și pietonale private, parcaje subterane/ la sol, spații plantate - grădina, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică;

o **L4** - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite.

- locuințe colective medii și înalte proprietate privată de standard ridicat;

- comert cu amanuntul;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces, carosabile si pietonale private, parcaje subterane/ la sol, spatii plantate - gradina, locuri de joaca pentru copii, constructii pentru echipare tehnica;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – L1, L2, L3, L4:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- se admit spații destinate exercitării de profesii liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale.

UTILIZĂRI INTERZISE – L1, L2, L3, L4:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- construcții provizorii de orice natură;

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

- **L1:**
 - P.O.T. maxim admis = 51%
- **L2:**
 - P.O.T. maxim admis = 60%
- **L3:**
 - P.O.T. maxim admis = 36%
- **L4:**
 - P.O.T. maxim admis = 70%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

- **L1:**
 - C.U.T. maxim admis = 2.00 mp/A.D.C.
- **L2:**
 - C.U.T. maxim admis = 3.60 mp/A.D.C.
- **L3:**
 - C.U.T. maxim admis = 1.80 mp/A.D.C.
- **L4:**
 - C.U.T. maxim admis = 4.00 mp/A.D.C.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **L1** - R.H. maxim = P+2E (H. maxim = 10,00 metri);
- **L2** - R.H. maxim = P+4E+M (H. maxim = 18,00 metri);
- **L3** - R.H. maxim = P+4E-6Er (H. maxim = 27,00 metri);
- **L4** - R.H. maxim = P+5E-8Er (H. maxim = 30,00 metri);

LOCURI DE PARCARE

Nr. locuri de parcare asigurate pe lot – conform **HCL nr. 113 / 27.04.2017** .

6.1 BILANȚ TERITORIAL PROPUS – ZONA STUDIATĂ

BILANT TERITORIAL PROPUS		
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA	SUPRAFATA	
	mp	%
L1 – Subzona de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni	1.950,16 mp	11,83%
L2 – Subzona de locuinte colective de dimensiuni mici si medii	835,66 mp	5,07%
L3 – Subzona de locuinte colective de dimensiuni medii cu functiuni complementare la parter	6.291,51 mp	38,16%
L4 – Subzona de locuinte colective medii si inalte situate in afara zonelor construite protejate	3.769,25 mp	22,86%
Circulatii carosabile de interes zonal, local, municipal si supramunicipal	2.412,93 mp	14,64%
Circulatie pietonala	1.225,49 mp	7,44%
TOTAL	16.485 mp	100%

CAPITOLUL 7 – RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAM, OBIECTIVE DE MEDIU

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

7.1 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.M.C. aprobat prin HCL 653 din 24.11.1999 prelungită prin H.C.L. 327 din 18.12.2016 si P.U.Z. aprobat prin HCL 286/2011

A. P.U.G.M.C. aprobat prin HCL 653 din 24.11.1999 prelungită prin H.C.L. 327 din 18.12.2016

Partea de Nord a amplasamentului studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta si este reglementata conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016.

Terenurile ce au generat documentatia prezenta, sunt inregistrate la categoria de folosinta curti-constructii si fac parte din **UTR 18**, conf. P.U.G.M.C.:

Delimitare / Situate in cadrul orasului

Zona este situata in partea de Sud a municipiului si este delimitata in partea de Nord de o proprietate privata, in partea de est de Sos. Mangaliei, in partea de sud de Str. Amurgului si in partea de Vest de Str. Sg. N. Grindeanu si o proprietate privata.

Functiuni existente / Functiuni propuse

Din punct de vedere functional, terenul poate fi ocupat cu activitati de locuire (individuala si colectiva), dotari complementare locuirii (invatamant, sanatate si asistenta sociala), culte si cultura, servicii publice, teren destinat gospodariei comunale, practicarii sporturilor, culturilor agricole.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRL 1a, ZRL2b, ZRL2c, **ZRL4**, ZRL5, ZRCC2, ZRCM2, ZRE1, ZRE2, ZRG1, ZRG2, ZRT1b, ZRV1a, ZRV2b, ZRV4, ZRF.

Zona propusa spre studiu, este reglementata conf. P.U.G.M.C., prin **UTR18 – Subzona ZRL4 (SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE)**:

- **ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**, pentru care regulamentul local de urbanism prevede urmatoarele reglementari urbanistice :

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare al cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze P.U.Z.-uri.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport si pentru tineret, imprejmuiuri;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

R.H. maxim admis= P+4E (15.00 m.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim= 1.5 mp./A.D.C.

B. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 286 din 2011:

Partea de Sud a zonei propuse spre studiu este reglementata conform H.C.L. nr. 286/2011, cuprinde trei zone de reglementare din documentatia anterior aprobata:

- **Z1 - Zona locuire individuala si colectiva de mici dimensiuni**
- **Z2 - Zona locuire colectiva cu functiuni complementare**
- **Z3 – Zona mixta (locuire individuala si colectiva, alimentatie publica si servicii)**
- **Z4 - Zona cu functiuni mixte de dimensiuni mari (locuire, comert, servicii si alimentatie publica)**

Astfel, terenurile ce au demarat studiul, in prezent, se incadreaza in toate cele trei zone de reglementare dupa cum urmeaza:

Imobilul ce prezinta numarul cadastral 235009 prezinta reglementari urbanistice, conform U.T.R. Z2 -locuire colectiva cu functiuni complementare:

- P.O.T. max admis = 60.00%
- C.U.T. max. admis = 3.6 mp./A.D.C.
- R.H. max. admis = P+4E+M
- Regim de construire: Izolat (conform plan de reglementari H.C.L. nr.286/ 2011)

Imobilul ce prezinta numarul cadastral 200532 prezinta reglementari urbanistice, conform U.T.R. Z4 - zona cu functiuni mixte de dimensiuni mari, cat si conform U.T.R. Z1 - zona locuire individuala si colectiva de mici dimensiuni:

U.T.R. Z4:

- P.O.T. max admis= 70.00%
- C.U.T. max. admis= 4.2 mp./A.D.C.
- R.H. max. admis= P+5E-8E
- Regim de construire: Izolat (conform plan de reglementari H.C.L. nr.286/ 2011)

U.T.R. Z1:

- P.O.T. max admis= 51.00%
- C.U.T. max. admis= 2.0 mp./A.D.C.
- R.H. max. admis= P+2E
- Regim de construire: Izolat (conform plan de reglementari H.C.L. nr.286/ 2011)

7.2 BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – ZONA STUDIATĂ

BILANT TERITORIAL – SITUATIE EXISTENTA		
ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA	SUPRAFATA	
	mp	%
Teren intravilan liber de constructii	1.791 mp	10,86%
Constructii	2.708,30 mp	16,43%
Circulatie rutiera	2.889,30 mp	17,54%
Circulatie pietonala	1.563,50 mp	9,48%
Spatii verzi	7.532,90 mp	45,69%
TOTAL	16.485 mp	100%

7.3 REGIMUL JURIDIC

Zona propusa spre studiu cuprinde terenuri aflate in domeniul public si privat al municipiului Constanta, precum si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice.

Amplasamentele ce au initiat studiul sunt proprietatea privata a beneficiarilor **MANEA VICTOR SI DRUGA BOGDAN IMPREUNA CU MANEA ECATERINA**, conform acte de proprietate.

- **Manea Ecaterina și Drugă Bogdan - nr. cadastral 235009**, dobândit prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 1769 din 05.04.2004;
- **Manea Victor - nr. cadastral 200532**, dobândit prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 3971 din 09.11.2015.

BILANT TERITORIAL – REGIM JURIDIC - EXISTENT	
Proprietatea publica ce apartine domeniului public	9.257,21 mp
Proprietate privata ce apartine persoanelor fizice/ juridice	7.227,79 mp
TOTAL	16.485 mp

7.4 CIRCULAȚII

In limita arealului propus spre studiu circulatia se realizeaza pe:

- Sos. Mangaliei – dublu sens - 4benzi de circulatie (2 benzi pe fiecare sens de mers);
- Strada Amurgului – sens unic - 2benzi de circulatie;
- Strada Sergent Nicolae Grindeanu – dublu sens – 2 benzi de circulatie (1 banda pe fiecare sens de mers).

Amplasamentul studiat are atatacces auto din Str. Serg. Nicolae Grindeanu cat si acces pietonal prin aleile de acces ce fac legatura cu Sos. Mangaliei. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor existente.

7.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, amplasamentele studiate sunt **terenuri libere de constructii**, avand folosirea: curti-constructii (n.c. 235009) si arabil (n.c. 200532) *conform extraselor de carte funciara de informare si a planurilor de cadastru.*

7.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona studiata exista toate tipurile de retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, retele termice, retele electrice si retele de telecomunicatii), la care se va realiza ulterior racordul/ bransamentul conform specificatiilor si conditiilor avizelor institutiilor de specialitate, conform avizelor.

CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;

- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

CAPITOLUL 9 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- **îmbunătățirea condițiilor de viață** prin eliminarea disfuncționalităților și asigurarea accesului la infrastructură;
- **utilizarea eficientă a terenului**, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonei construite;
- **asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.**

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Categoriile principale de intervenții pentru realizarea programului de investiție sunt:

- Asigurarea condițiilor de acces .
- Elaborarea programului de management și monitorizare a acțiunilor de protecție a mediului pe perioada de execuție a lucrărilor de construcții-montaj, la etapa D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.;
- Elaborarea documentațiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire, D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.;
- Lucrări de construire / amenajare funcțiuni propuse.

Întocmit,
Urb. Ana-Maria FURNICA

Verificat,
Urb. Băjenaru Alexandru