

# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1

## DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

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

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

CONSTANȚA, BD. TOMIS, BLOC A2, Lot 1 – Suprafață 367,00 mp.; N.C. 222589;  
CONSTANȚA, BD. TOMIS, BLOC A2, Lot 2 – Suprafață 394,00 mp.; N.C. 222596.

### I.03 Titularul investiției

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

### I.04 Elaboratorul documentației

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

### I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

### I.06 Număr proiect

184/2018

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentele situate pe **Bulevardul Tomis, zonă Bloc A2, Lot 1**, respectiv **Bulevardul Tomis, zonă Bloc A2, Lot 2**. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- la Nord-Vest: Aleea Mălinului;
- la Nord-Est: Bulevardul Tomis;
- la Sud-Est: Strada Nicolae Iorga;
- la Sud-Vest: Aleea Macilor.

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

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

- **Lot 1** în suprafață de **367,00 mp**. înregistrat cu numărul cadastral **222589**, respectiv **Lot 2** în suprafață de **394,00 mp**. înregistrat cu numărul cadastral **222596**, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Suprafața zonei studiate este de **21708,50 mp / 2,17 ha.**, conform ridicării topografice.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază următoarele documentații:

- Planul Urbanistic Zonal al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 741/03.03.2018;
- Avizul de Oportunitate nr.81974/14.06.2018.

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

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Suprafața zonei propusă pentru studiu include terenurile cuprinse între Aleea Mălinului, Bulevardul Tomis, Strada Nicolae Iorga și Aleea Macilor.

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

- **Lot 1 – N.C. 222589**

- la Nord-Vest: domeniu public - spațiu verde și bloc A2;
- la Nord-Est: domeniu public - trotuar și Bd. Tomis;
- la Sud-Est: domeniu public - spațiu verde și bloc TS3;
- la Sud-Vest: domeniu public - spațiu verde și bloc A2.

- **Lot 2 – N.C. 222596**

- la Nord-Vest: domeniu public - spațiu verde și bloc TS4;
- la Nord-Est: domeniu public - trotuar și Bd. Tomis;
- la Sud-Est: domeniu public - spațiu verde și alee de acces bloc A2;
- la Sud-Vest: domeniu public - spațiu verde și bloc A2.

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

Zona propusă spre studiu se află în intravilanul Municipiului Constanța, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018.

Conform cadastrului terenurile sunt înregistrate și reglementate astfel:

- **Lot 1** - la categoria de folosință curți-construcții și face parte din **U.T.R. ZRL 4** conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;
- **Lot 2** – la categoria de folosință curți-construcții și face parte din **U.T.R. ZRL 4** conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653 din 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018;

cu următoarele reglementări urbanistice:

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

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20% - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nicio privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100,00 mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250,00 metri;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe baza P.U.Z. și regulamentul aferent aprobate.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

- se interzice conversia locuințelor existente din clădiri colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la utilizări admise cu condiționări;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisă P+4E (15,00 metri);

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 30,00 %;

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T. maxim = 1.5 mp. A.D.C./mp. teren.

**Locurile de parcare** se vor asigura conform prevederilor H.G.R. nr. 525/ 1996 NP-24-97, P123-93 pentru proiectarea parcajelor și autoturismelor în localitățile urbane coroborat cu H.C.J.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat pe 19.01.2018

Zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este reglementată conform P.U.G.M.C. și Avizul de oportunitate nr. 81974 din 14.06.2018, prin trei zone de reglementare, ZRE1, ZRL4, ZRL5, cu următoarele prevederi:

#### **ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**

Conform P.U.G.M.C., zona echipamentelor publice nu face obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât aceste echipamente se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor și este necesară realizarea P.U.Z.-urilor parțiale pentru aceste ansambluri.

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100,00 metri pătrați în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților.

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 85,00 %;

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- C.U.T. maxim = 3.00 mp. A.D.C./mp. teren.

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

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii/ gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a locuinței și numai cu acordul asociației de proprietari;
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- se interzic următoarele lucrări:
  - activități comerciale de mare amploare și activități productive;
  - construcții provizorii de orice natură;
  - comerț cu ridicata, activități de depozitare sau mic-gros;
  - depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 25,00 %;

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

### 2.3 REGIMUL JURIDIC

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

Amplasamentele studiate sunt proprietatea privată după cum urmează:

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

### 2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe:

- Bulevardul Tomis – ampriză aproximativ 14,00 metri (sens dublu circulație carosabilă, două fire pe sens și trotuare aferente);
- Aleea Macilor – ampriză aproximativ 7,00 metri (sens dublu circulație carosabilă și fără trotuare);
- Aleea Mălinului – ampriză aproximativ 5,00 metri (sens dublu circulație carosabilă și trotuar aferent);
- Strada Nicolae Iorga – ampriză aproximativ 10,00-14,00 metri (sens dublu circulație carosabilă și trotuare aferente).

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

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

În limita zonei studiate, amplasamentele existente au categoria de folosință curți-construcții și funcțiuni precum: funcțiunea de locuințe colective medii cu P+3-4 niveluri și locuire colectivă P+10-11 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale, dotări complementare locuirii și funcțiuni comerciale și servicii, dar și echipamente publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existent.

### 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

- Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, au avut la bază următoarele:
- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
  - Asigurarea accesului la infrastructură;
  - Utilizarea eficientă a terenurilor;
  - Menținerea parcelarului existent și al traseului drumurilor de exploatare existente;

- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/ general, comerț, alimentație publică, servicii, cabinete medicale;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

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

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

#### UTILIZĂRI ADMISE

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și se vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100,00 mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250,00 metri;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. maxim = 36,00 %;
- \*Exclusiv pentru terenurile ce au generat P.U.Z. (Lot 1 N.C. 222589 și Lot 2 N.C. 222596) se propune P.O.T. maxim = 60%.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

Restul reglementărilor din zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z., respectiv UTR ZRE1, ZRL4 și ZRL5, își păstrează reglementările conform P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin H.C.L. nr. 653 din 25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018, astfel:

#### **ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE**

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 25,00 %;

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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

#### **ZRL 4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - 4 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

înălțimea maximă admisă P+4E (15,00 metri);

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 30,00 %;

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. maxim = 1.5 mp. A.D.C./mp. teren.

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

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. maxim = 25,00 %;

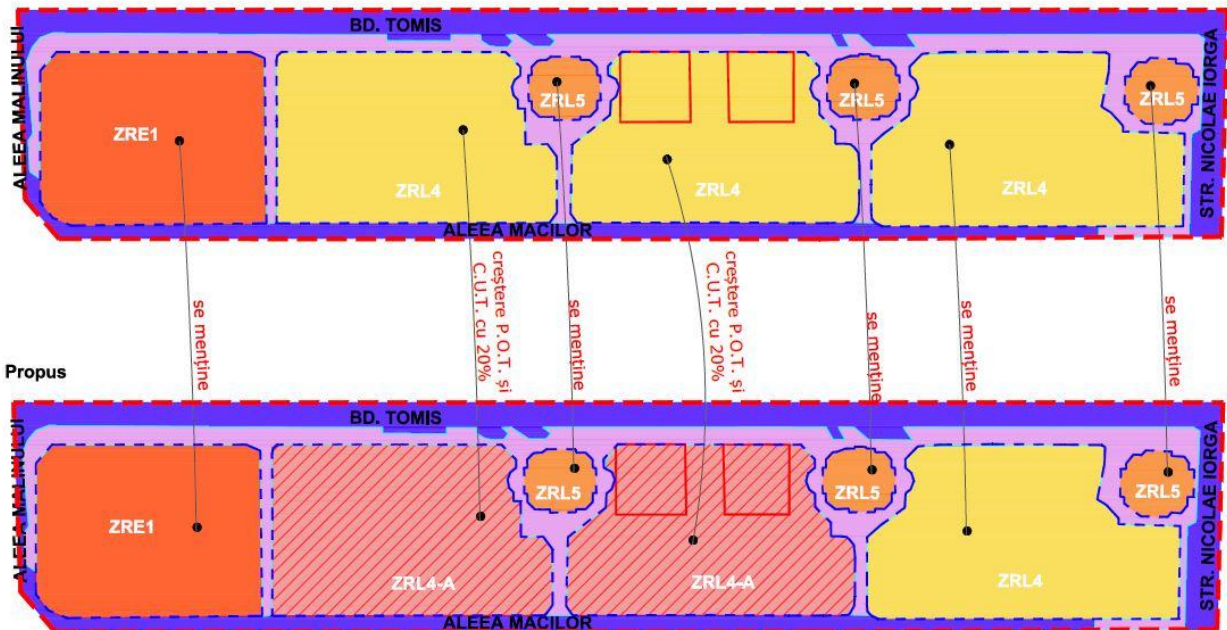
##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

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



## SCHEMĂ EXPLICATIVĂ a modificărilor indicatorilor urbanistici

Existent



### 3.2 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

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

### CAPITOLUL 4

### INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

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

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

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

- Regim de înălțime : **P+4E (maxim 16,00 metri)**
- **P.O.T. = 60%**
- **C.U.T. = 1.8 mp./A.D.C.**
- Funcțiuni :
  - locuințe colective medii;
  - funcțiuni complementare locuirii (comerț, cu amănuntul la parterul construcțiilor orientate spre stradă, birouri pentru profesii liberale;
  - amenajări aferente locuințelor: cări de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

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

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

*Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.*

*În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.*

*Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.*

*Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.*

*Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiza și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.*