



# MEMORIU PREZENTARE P.U.Z. ACTUALIZAT

## 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 tertiarı principali; 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

**P.U.Z.**

### 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 va avea 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 aferent 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 cărei 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.

## CAPITOLUL 2

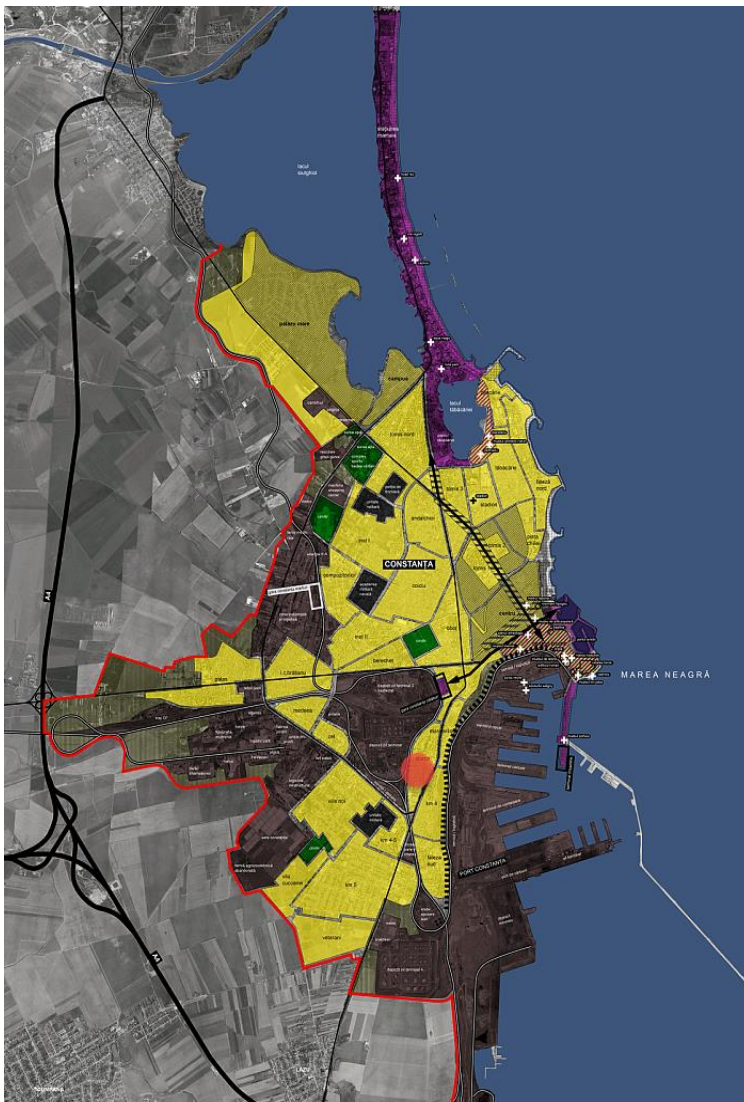
## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

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. Constanța.

Conform P.U.G., zona studiată se află în **zona de reglementare ZRCB3 – poli terțiari princip**



## 2.2 CIRCULATIA

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

## 2.3 OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat este ocupat in prezent cu cladiri de productie, rețele tehnico-edilitare, constructii cu regim de inaltime parter; S+P+1/ 2 si 3 etaje; constructie turn apa integrat P+6 etaje. În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este reprezentata de cladiri in stare degradata sau cladiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate in noua solutie urbanistica.

## 2.4 ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apa, canalizare si pluviala din rețeaua municipala, puturi proprii, alimentare cu energie electrica si termica, gaze naturale, telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice vor fi realizate de către beneficiar, parțial sau în întregime, dupa 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 modificarile ulterioare.

## 2.5 PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata 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.

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, sunt următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea 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

Avand in vedere complexitatea lucrarilor, proiectul se va realiza in mai multe etape :

- pentru inceput vor fi demolate o parte din cladirile anexe existente.
- in fazele urmatoare se vor incepe lucrarile de constructie pentru cladirea de birouri, Schimbare destinatie cladiri existente in galerii comerciale si pentru ansamblurile de locuinte si functiuni conexe (wellness, etc.).

Luand in considerare atat amplasamentul, suprafata terenului, evolutiile pozitive ale zonei de sud a orasului, dezvoltarile curente si viitoare din perimetrul orasului si nu in ultimul rand dorintele beneficiarului, se considera oportun realizarea unui proiect de dezvoltare cu caracter integrat care sa cuprinda urmatoarele zone :

- **Zona mixta de birouri** clasa A cu regim de inaltime 2S+P+20 etaje cu spatii de garare proprii in regim preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile si partial circulabile. Suprafata construita proiectata=3.728,63mp ; S. desfasurata=43.353,16mp.
  - **Zona dedicata businessului comercial** prin schimbarea destinatiei cladirilor existente in galerii comerciale.  
S. constr.proiectata=9.530,90mp ; S.desfasurata=34.556,97mp.
  - **Zona de ansambluri de locuinte** cu 900 apartamente de una, doua, trei si patru camere, cu regim de inaltime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticala se va asigura prin intermediul caselor de scari prevazute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuinte s-au prevazut parcuri preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi in cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila si partial circulabila.. Supr. Construita proiectata=8.747,75mp ; S. desfasurata=115.588,05mp.
  - **Zona de functiuni conexe** necesare asigurarii unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unei cladiri P+1 cu piscina interioara si exterioara si spatii de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,50mp).
- Mixul de functiuni se va realiza de asa maniera incat sa fie armonizat in materie de accesuri, servicii conexe si facilitati, dar in acelasi timp distinct si separat ca activitate de afaceri, respectiv viata comunitara rezidentiala.
- **Zona tehnico-edilitara** (centrale termice de cogenerare).  
Suprafata construita = desfasurata proiectata = 818,00mp.

Ansamblul va fi prevazut cu spatii verzi, zone de interes si zone de loisir dotate cu mobilier urban, folosite in comun. Circulatiile in interiorul incintei vor fi preponderent pietonale. Circulatiile auto sunt dispuse preponderent perimetral si 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 = 195.943,68 mp

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘ**                      **P.O.T. = 37%**

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ**                      **C.U.T. = 2,88**

### **3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

- Bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică
- Bransament la rețeaua de alimentare cu gaz
- Alimentare cu apă-bransament stradal
- Evacuare ape menajere-bransament stradal
- Evacuare ape pluviale-colectare și deversare în canalizarea pluvială municipală

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

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

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate bransamentele se vor realiza conform soluției propuse de detinatorul de rețea.

Deseurile rezultate vor fi colectate la nivelul subsolurilor în camere special amenajate, ele vor fi containerizate și redistribuite în vederea reciclării de către diversi furnizori de servicii pe baza de contracte.

### **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.

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, Febr. 2019

Arh. Ion Ionescu