

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE
BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA**



PLAN TOPOGRAFIC



**S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
CONSTANTA**

J13/644/2013
CONSTANTA - ROMANIA

Beneficiar:

**FINANCIERE LES
LUMIERES S.R.L.**

Pr. nr.

243/2019

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

scara

-/-

Titlu proiect:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA
DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR.
RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA**

Faza:

A.O.

Sef proiect

URB.BĂJENARU_ALEXANDRU

URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA

URB.TUDOR_ALEXANDRA

ARH.STEBINGĂR_MIHAI

format

A4

Titlu plansa:

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

Plansa nr.


U-01.1

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

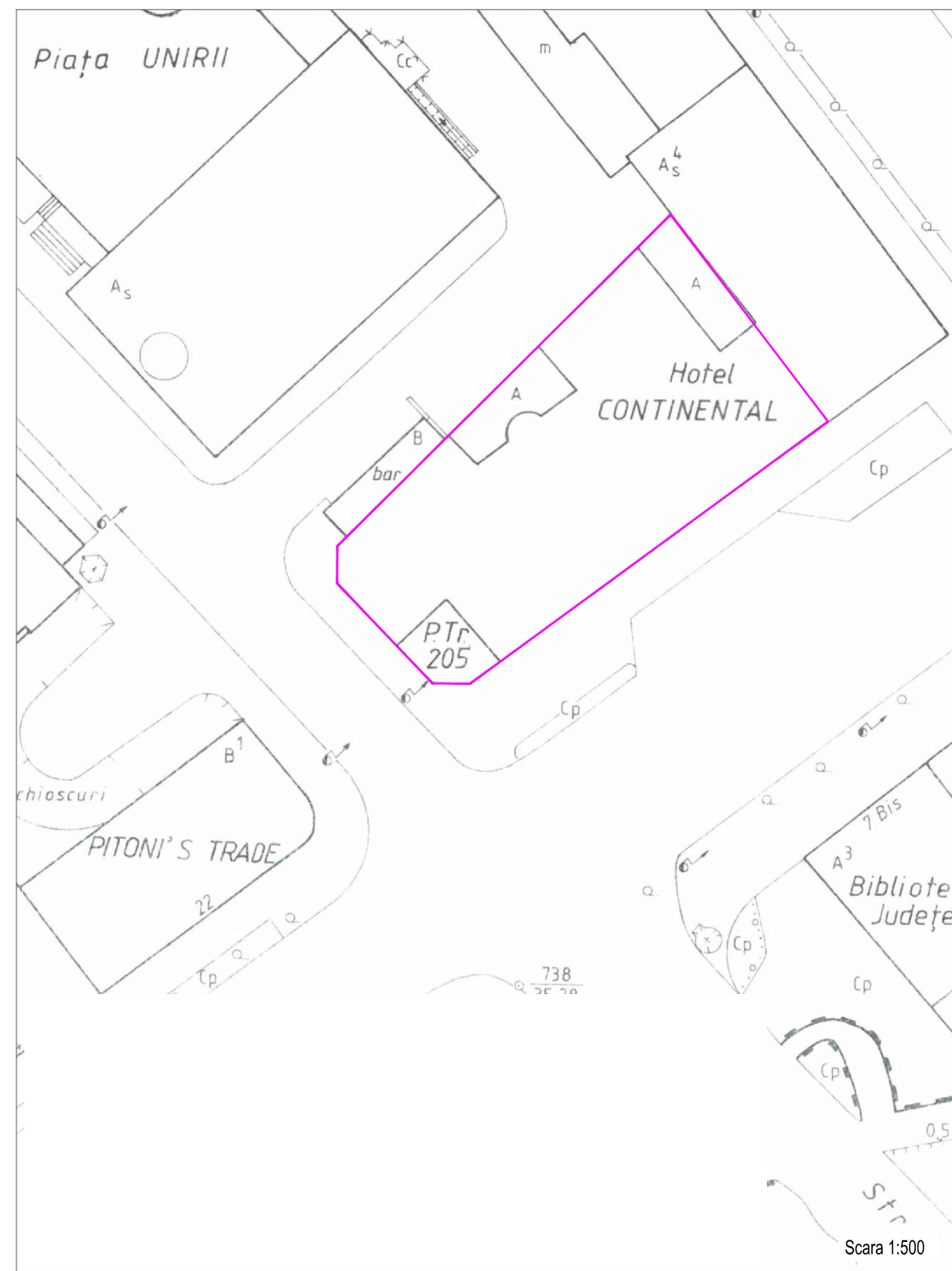


STRADĂ PIETONALĂ RAJA CONSTANȚA REGIA AUTONOMĂ "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT" - DIRECȚIA PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE PARC ARHEOLOGIC CAMERA DE CONTURI A JUDEȚULUI CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA MUZEUL DE ARTĂ CONSTANȚA

LEGENDĂ
 [Purple line] Amplasament ce a generat P.U.Z - N.C. 234729 (S.totală= 789,00 metri pătrați conform măsurători)
 [Red line] Limită zona propusă spre studiu P.U.Z. S.= cca. 0,82 ha.

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:		Pr. nr.
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA				FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.		243/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara	Titlu proiect:		Faza:
			-/-	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA		A.O.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format	Titlu plansa:		Plansa nr.
	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		A3	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		U-01.1
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.TUDOR_ALEXANDRA		07/2019			
	ARH.STEBINGĂR_MIHAI					

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

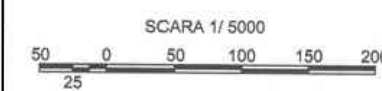
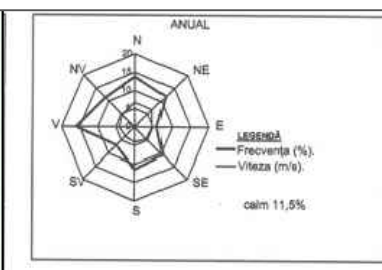
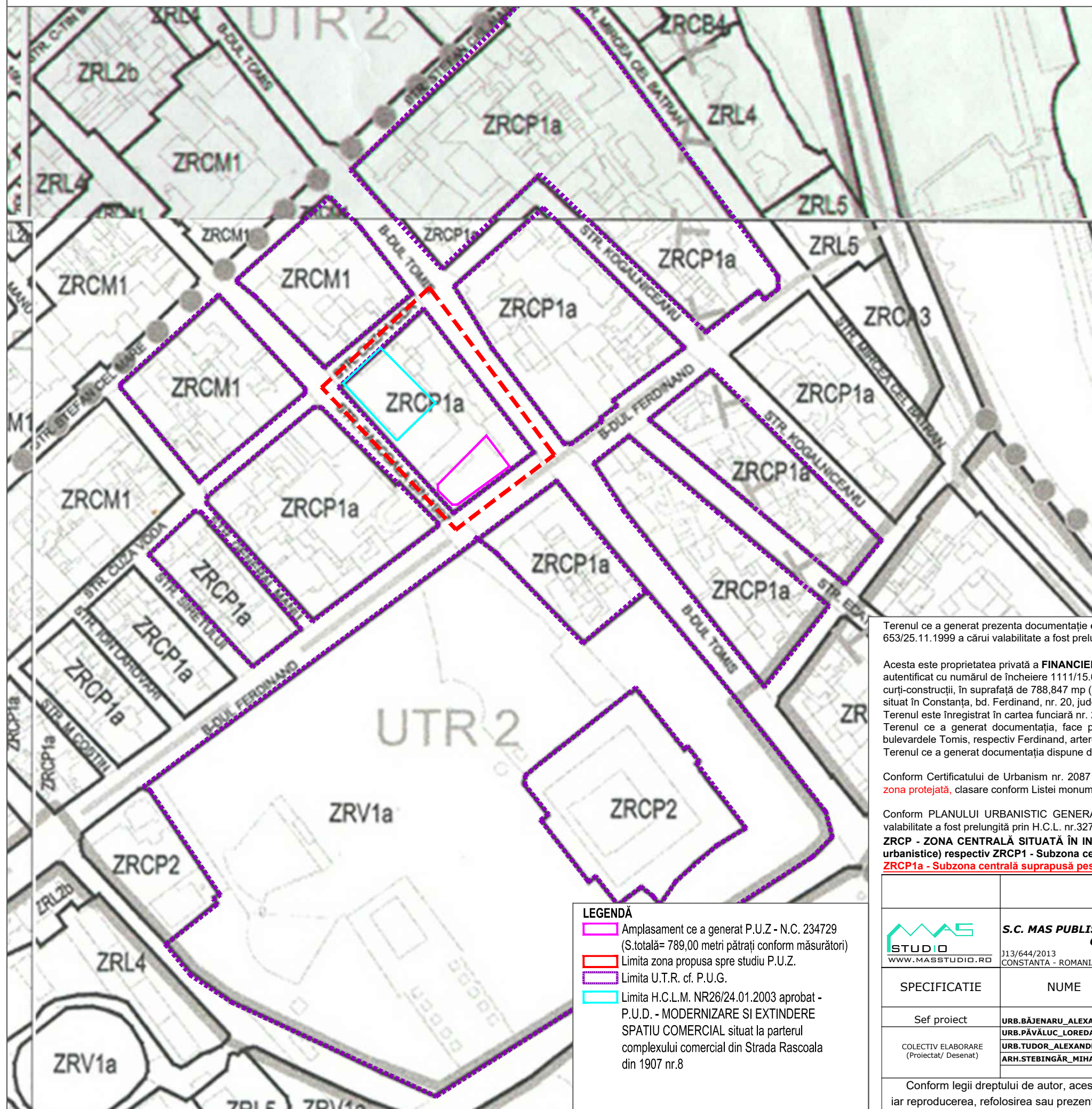


LEGENDĂ
 [Purple Polygon] Amplasament ce a generat P.U.Z - N.C. 234729
 (S.totală= 789,00 metri pătrați conform măsurători)
 [Red Polygon] Limita zona propusa spre studiu P.U.Z.
 Scara 1:2000



PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:	
 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Pr. nr. 243/2019		FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNAURA	scara	Titlu proiect:
Sef proiect		URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		-/-	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		format	Faza:
		URB.TUDOR_ALEXANDRA		A3	A.O.
		ARH.STEBINGĂR_MIHAJ		07/2019	Titlu plansa:
					ÎNCADRARE CONFORM PLAN VIZAT O.C.P.I.
					Plansa nr. U-01.2

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Limita unităților teritoriale de referință

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în **intravilanul Municipiului Constanța**, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015.

Acesta este proprietatea privată a **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**, persoană juridică română, conform CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte), respectiv în suprafață de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale, situat în Constanța, bd. Ferdinand, nr. 20, județul Constanța.
 Terenul este înregistrat în cartea funciară nr. 234729 Constanța, cu numărul cadastral 234729.
 Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, fiind situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.
 Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la Strada Răscoalei 1907 și la Bulevardul Ferdinand.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2087 din 18.06.2019 terenul este situat în zona protejată **ZR1 - Zona Peninsulară și zona comercială centrală - zona protejată**, clasare conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului culturii și patrimoniului cultural național.

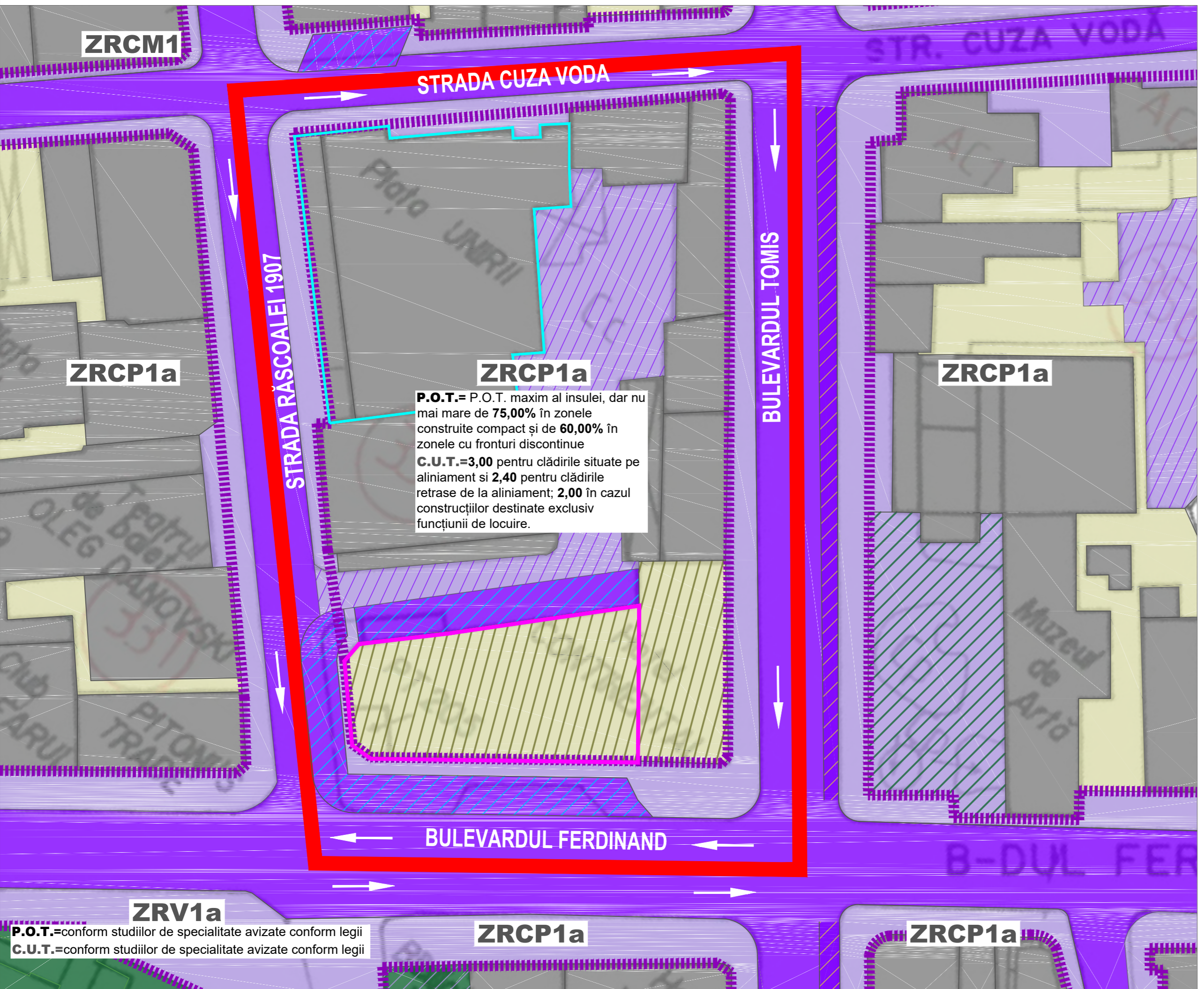
Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015 amplasamentul se încadrează în:

ZRCP - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice și arhitectural urbanistice) respectiv ZRCP1 - Subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:
ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric

- LEGENDĂ**
- Amplasament ce a generat P.U.Z - N.C. 234729 (S.totală= 789,00 metri pătrați conform măsurători)
 - Limita zona propusa spre studiu P.U.Z.
 - Limita U.T.R. cf. P.U.G.
 - Limita H.C.L.M. NR26/24.01.2003 aprobat - P.U.D. - MODERNIZARE SI EXTINDERE SPATIU COMERCIAL situat la parterul complexului comercial din Strada Rascoala din 1907 nr.8

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
		FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.	243/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		1/500
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.TUDOR_ALEXANDRA ARH.STEBINGĂR_MIHAI		format A3
			07/2019
Titlu proiect:		Faza:	
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA		A.O.	
Titlu planșa:		Planșa nr.	
PLAN DE SITUAȚIE		U-01.3	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



P.O.T.= P.O.T. maxim al insulei, dar nu mai mare de **75,00%** în zonele construite compact și de **60,00%** în zonele cu fronturi discontinue
C.U.T.=3,00 pentru clădirile situate pe aliniament și **2,40** pentru clădirile retrase de la aliniament; **2,00** în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire.

ZRV1a
P.O.T.=conform studiilor de specialitate avizate conform legii
C.U.T.=conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ZRCP1a

ZRCP1a

LEGENDA

- Limită zonă studiu P.U.Z. S.= cca. 8.270,81 metri pătrați
- Limită teren ce a generat P.U.Z. S.=789,00 metri pătrați
- Limită U.T.R.-uri existente
- Limită H.C.L.M. 408/24.06.1999 aprobat

Zonificare funcțională

- Construcții existente
- Terenuri de incintă
- Terenuri libere de construcții cu obiecte de mobilier urban
- Circulație ocazional carosabilă
- Parcări amenajate
- Piste de biciclete
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

VECINĂȚĂȚILE AMPLASAMENTULUI P.U.Z.

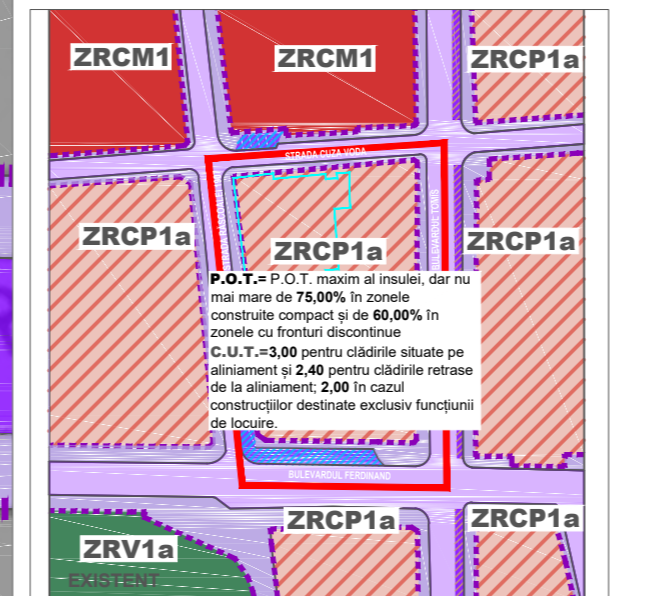
- La Nord: Strada Cuza Vodă;
- La Est: Bulevardul Tomis;
- La Sud: Bulevardul Ferdinand;
- La Vest: Strada Răscoală 1907.

VECINĂȚĂȚILE TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

- La Nord: Teren proprietate privată N.C. 241438;
- La Est: Teren proprietate privată N.C. 233978;
- La Sud: Bulevardul Ferdinand;
- La Vest: Strada Răscoală 1907.

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ mp.	%
ZONIFICARE		
ZRCP1a - SUBZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC	cca.5.289,58	63,95%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ și amenajări afereente	cca.1.971,10	23,92%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	cca.1004,13	12,13%
TOTAL	cca. 8.270,81	100,00%

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ mp.	%
ZONIFICARE		
CONSTRUCȚII EXISTENTE	cca.3.147,54	38,05%
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII CU OBJECȚE DE MOBILIER URBAN	cca.1.126,08	13,61%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ	cca.1.405,04	16,98%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	cca.1069,40	12,92%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	cca.956,69	11,56%
AMENAJĂRI AFERENTE CIRCULAȚIEI CAROSABILE (PARCĂRI AMENAJATE)	cca.566,06	6,88%
TOTAL	cca. 8.270,81	100,00%



P.O.T.= P.O.T. maxim al insulei, dar nu mai mare de **75,00%** în zonele construite compact și de **60,00%** în zonele cu fronturi discontinue
C.U.T.=3,00 pentru clădirile situate pe aliniament și **2,40** pentru clădirile retrase de la aliniament; **2,00** în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire.

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Constanța, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015

Terenul este proprietatea privată a **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**, persoană juridică română, conform **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE** autentificat cu numărul de Încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public **MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL**: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte), respectiv în suprafață de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale, situat în Constanța, bd. Ferdinand, nr. 20, județul Constanța.

Terenul este înregistrat în cartea funciară nr. 234729 Constanța, cu numărul cadastral 234729.

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, fiind situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.

Terenul dispune de deschidere la Strada Răscoală 1907 și la Bulevardul Ferdinand.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2087 din 18.06.2019 terenul este situat în zona protejată **ZR1 - Zona Peninsulară și zona comercială centrală - zona protejată**, clasare conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național.

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015 amplasamentul se încadrează în:

ZRCP - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice și arhitectural urbanistice) respectiv ZRCP1 - Subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:
ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric;

UTILIZĂRI ADMISE

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acestor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale de învățământ etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie a unor cafele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult; este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiilor deschise accesului publicului;
- se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa vadorilor comerciale atractive pentru pietoni;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

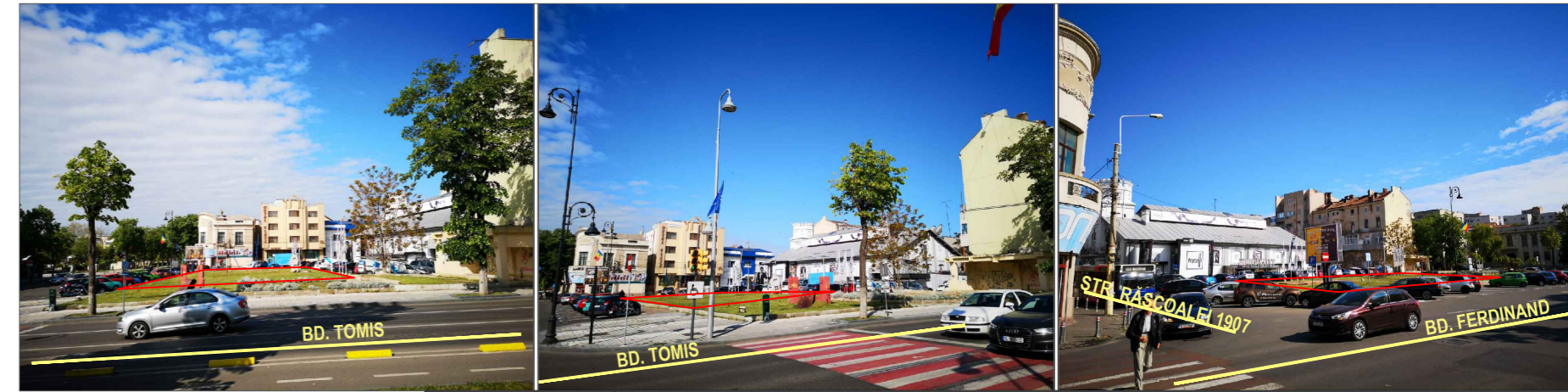
- se va menține situația de aliniere la cotele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descrescere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în cazul reconstrucției unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se înserează;
- mansardarea clădirilor existente se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 450 și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol;
- construirea unor clădiri al căror regim de înălțime depășește nivelul cornișei străzii este posibilă în conformitate cu prevederile RGU art. 31, în cazuri izolate și numai în baza unui P.U.Z. legal aprobat; în asemenea situații, nu se va admite crearea de calcane prin depășirea "planului înălțimilor" specific zonei respective;
- construirea unor clădiri foarte înalte și amplasarea lor, se va stabili în cadrul P.U.Z., în raport cu cerințele de configurare a unei siluete reprezentative.
- în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7,0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT = mp AC / mp teren * 100)

- P.O.T. maxim = POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue

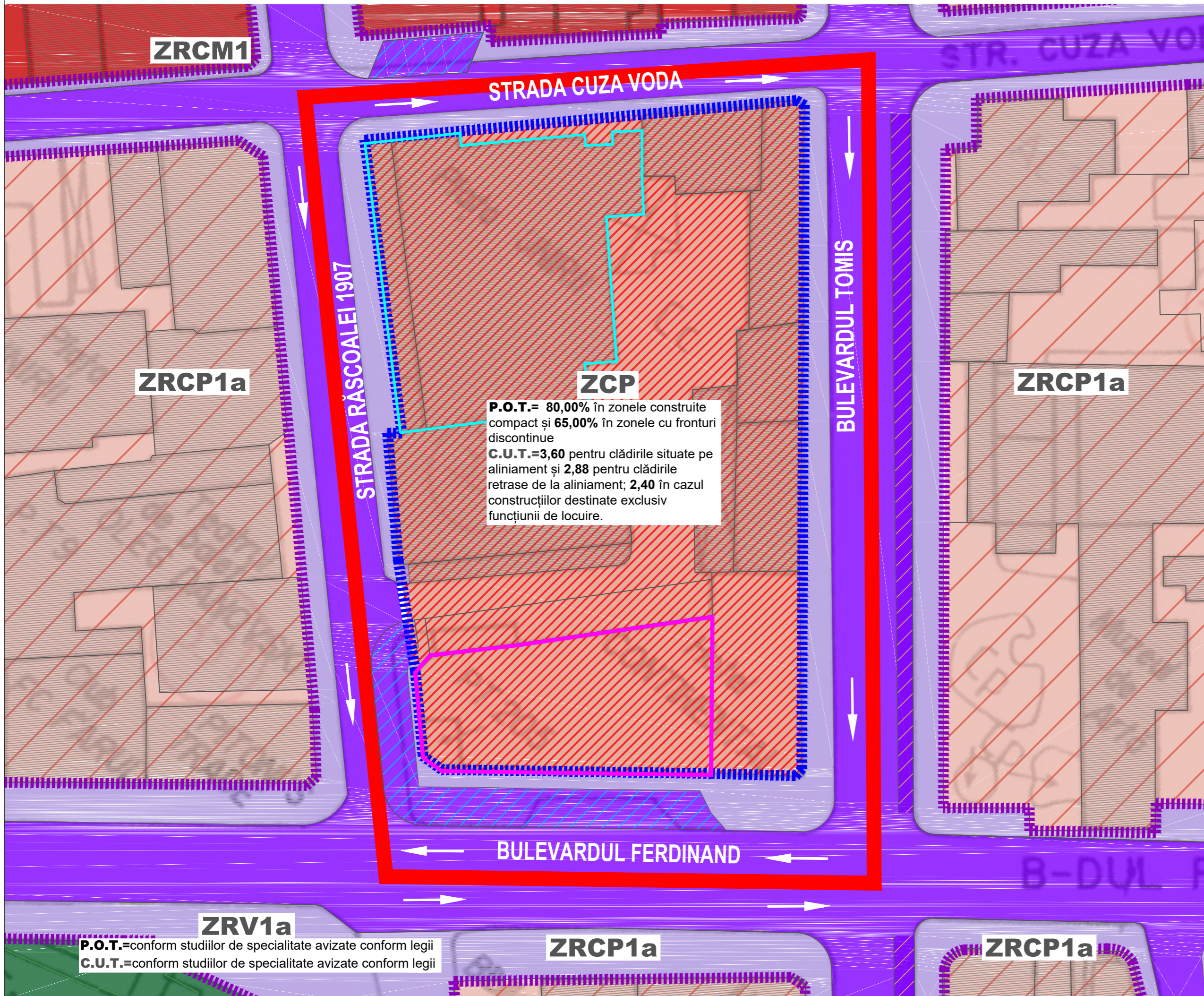
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT = mp ADC / mp teren)

- C.U.T. maxim = 3.0 pentru clădirile situate pe aliniament și 2.4 pentru clădirile retrase de la aliniament;
- C.U.T. maxim = 2.0 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire.



PLAN TOPOGRAFIC

	Beneficiar:		FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.	Pr. nr. 243/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1/500	Faza: A.O.
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA URB.TUDOR_ALEXANDRA ARH.STEBINGĂR_MIHAI		format 297X699 07/2019	Plansa nr. U-02
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refozirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				



- LEGENDA**
- Limită zonă studiu P.U.Z. S.= cca. 8.270,81 metri pătrați
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. S.=789,00 metri pătrați
 - Limită U.T.R.-uri existente
 - Limită U.T.R. propus
 - Limită H.C.L.M. 408/24.06.1999 aprobat

- Zonificare funcțională aferentă amplasamentului P.U.Z.**
- Construcții existente
 - ZCP - Subzonă centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în zona unor artere de importanță municipală
 - Parcări amenajate
 - Circulații carosabile
 - Circulații pietonale

- Zonificare funcțională în afara zonei P.U.Z.**
- Construcții existente
 - Subzonă centrală suprapusă peste nucleul istoric
 - ZRCM 1 - Subzonă mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu
 - ZRV 1a - Spații verzi publice cu acces nelimitat - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice
 - Parcări amenajate
 - Pistă de biciclete
 - Circulații carosabile
 - Circulații pietonale

- VECINĂTĂȚILE AMPLASAMENTULUI P.U.Z.**
- La Nord: Strada Cuza Vodă;
 - La Est: Bulevardul Tomis;
 - La Sud: Bulevardul Ferdinand;
 - La Vest: Strada Răscoalei 1907.

- VECINĂTĂȚILE TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.**
- La Nord: Teren proprietate privată N.C. 241438;
 - La Est: Teren proprietate privată N.C. 233978;
 - La Sud: Bulevardul Ferdinand;
 - La Vest: Strada Răscoalei 1907.

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENTULUI P.U.Z. ZONIFICARE	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ mp.	%
ZCP-SUBZONĂ CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC, SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA UNOR ARTERE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ	cca.5.289,58	63,95%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ și amenajări aferente	cca.1.971,10	23,92%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	cca.1.004,13	12,13%
TOTAL	cca. 8.270,81	100,00%

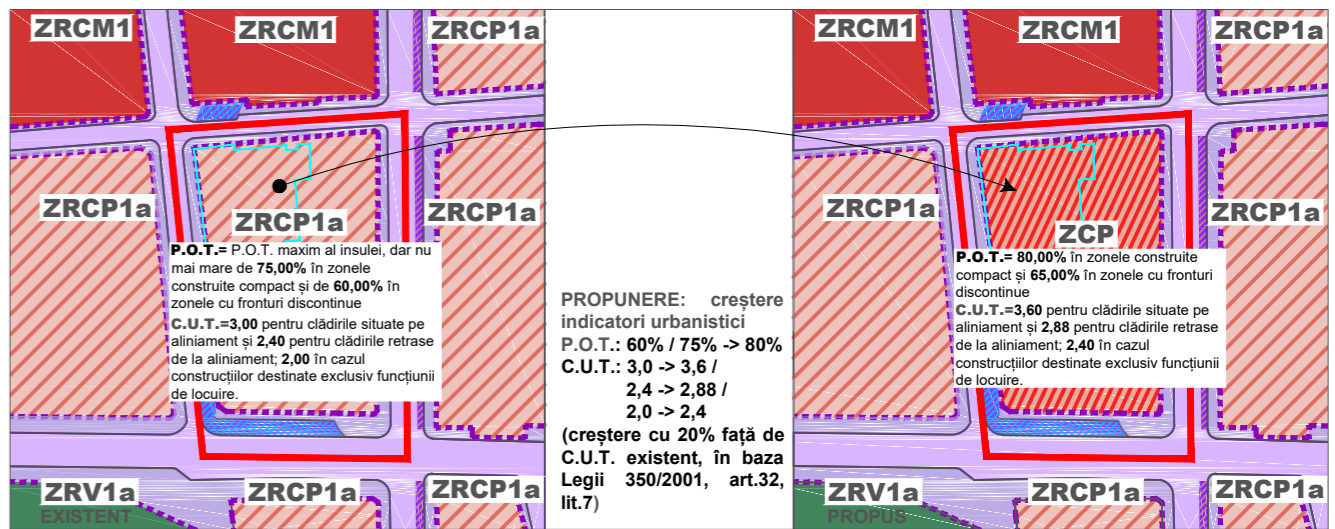
Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Constanța, conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015.

Terenul este proprietatea privată a FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L., persoană juridică română, conform CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte), respectiv în suprafață de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale, situat în Constanța, bd. Ferdinand, nr. 20, județul Constanța. Terenul este înregistrat în cartea funciară nr. 234729 Constanța, cu numărul cadastral 234729.

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, fiind situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.

Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la Strada Răscoalei 1907 și la Bulevardul Ferdinand.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2087 din 18.06.2019 terenul este situat în zona protejată ZR1 - Zona Peninsulară și zona comercială centrală - zona protejată, clasare conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural National.



Propunerea zonei P.U.Z. se rezumă la insula parcelar din care face parte terenul ce a generat documentația, deoarece zona centrală dispune de un fond construit dens, cu elemente și/sau cu valori ambientale și/sau arhitecturale, ce ar necesita un studiu dedicat. În consecință, se propune spre studiu urbanistic figurat în planul de reglementări urbanistice, astfel încât documentația să aibă o analiză mai amănunțită a tuturor aspectelor sociologice, arhitecturale, demografice, economice, morfologice, etc.

Pe întreaga suprafață propusă spre studiu se propune zona ZCP - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în proximitatea unor artere de importanță municipală.

- UTILIZĂRI ADMISE**
- servicii comerciale și comerț cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic
 - alimentație publică (cafenele, restaurante, ceainării, etc.)
 - servicii turistice - informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni, etc.)
 - instituții, servicii și echipamente publice de importanță locală și municipală
 - birouri pentru servicii specifice zonei centrale;
 - se propune ca la parterul clădirilor și în curți să fie prevăzute funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și al turiștilor.
 - activități productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
 - activități culturale: expoziții, biblioteci, teatre, cinematografe, centre și complexe culturale;
 - locuire colectivă;
 - pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

P.O.T.maxim = 80,00% în zonele construite compact
 P.O.T.maxim = 65,00% în zonele cu fronturi discontinue

C.U.T.maxim = 3,60 pentru clădirile situate pe aliniament
 C.U.T.maxim = 2,88 pentru clădirile retrase de la aliniament
 C.U.T.maxim = 2,40 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire

REGLEMENTĂRI PROPUSE PENTRU TERENUL CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA

P.O.T.maxim = 80%
 C.U.T.maxim = 3,6 (creștere de 20% față de C.U.T. aprobat anterior)
 R.H. maxim = 30,00 metri
 Funcțiuni propuse: : birouri și activități compatibile cu funcțiunile din zonă: alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unei construcții destinate funcțiunii de birouri, ce admite la parter alte activități compatibile cu funcțiunile din zonă, precum alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Prin această investiție se dorește refacerea fondului construit anterior, într-o manieră contemporană, care să întregască frontul bulevardului Ferdinand, având în vedere faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental. Hotel reprezentativ la nivelul orașului, ce și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată).

Fiind amplasat în zona centrală a orașului, vecinătățile terenului, cât și cele din proximitate, sunt caracterizate de funcțiuni mixte, de la locuire la funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, etc..

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urban existent și va contribui la creșterea atractivității zonei.

Se menționează faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental, ce și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată). Clădirea a fost construită în stil art-deco, cu un regim de înălțime de P+5 etaje, fiind reprezentativă la nivelul orașului.

PLAN TOPOGRAFIC				Beneficiar:	Pr. nr.
	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA			FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.	243/2019
113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	www.masstudio.ro		Titlu proiect:		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1/500	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA	
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU		format 630X297	Faza: A.O.	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA URB.TUDOR_ALEXANDRA ARH.STEBINGĂR_MIHAI		07/2019	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.					

P.O.T.=conform studiilor de specialitate avizate conform legii
 C.U.T.=conform studiilor de specialitate avizate conform legii



Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.

Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la Strada Răscoalei 1907 și la Bulevardul Ferdinand.

Terenul se situează în apropierea zonei de coastă, plaja Modern și la scurtă distanță de mers pe jos se ajunge în zona peninsulară, centrul istoric al municipiului, respectiv portul turistic.

Se menționează faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental, ce și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată). Clădirea a fost construită în stil art-deco, cu un regim de înălțime de P+5 etaje, fiind reprezentativă la nivelul orașului. Această construcție a trecut printr-o serie de schimbări, atât fizice (momentul în care a fost construit un nou imobil pe terenul fostului Hotel Continental, ca o nouă aripă a clădirii), precum și al modului de funcționare, sub numele de hotel Carlton - Hotel Proletarul - Hotel Republica, revenind la numele de Hotel Continental. Acesta a mai funcționat în acest mod pentru încă aproximativ 20 ani, după care a fost demolat.

În anul 2000, terenul aferent acestuia și care face obiectul prezentei documentații, a fost amenajat ca spațiu verde, după ce, în 1999 a fost aprobat un P.U.D. având ca obiectiv construirea unui centru de birouri.

În prezent, terenul beneficiază de o accesibilitate ridicată, atât auto, cât și pietonală, datorită amplasării pe bulevardul Ferdinand și în proximitatea bulevardului Tomis. Astfel, el poate fi ușor accesat de către utilizatori din afara orașului, dinspre autostradă, dar și dinspre DN2a, reprezentând un aspect important pentru o clădire ce va găzdui diverse servicii. Din punct de vedere al serviciilor compatibile cu funcțiunile din zonă, ce vor fi amplasate la parter, amplasarea este de asemenea favorabilă, în proximitatea zonei de coastă și a zonei peninsulare.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unei construcții destinate funcțiunii de birouri, ce admite la parter alte activități compatibile cu funcțiunile din zonă, precum alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Prin această investiție se dorește refacerea fondului construit anterior, într-o manieră contemporană, care să întregască frontul bulevardului Ferdinand, având în vedere faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental. Hotel reprezentativ la nivelul orașului, acesta și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată).

Fiind amplasat în zona centrală a orașului, vecinătățile terenului, cât și cele din proximitate, sunt caracterizate de funcțiuni mixte, de la locuire la funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, etc.

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urban existent și va contribui la creșterea atractivității zonei.



 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
		FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.	243/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1/500
Sef proiect	URB.BĂJENARU_ALEXANDRU URB.PĂVĂLUC_LOREDANA-IONELA		format A3
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.TUDOR_ALEXANDRA ARH.STEBINGĂR_MIHAEL		07/2019
Titlu proiect:		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RASCOALEI 1907, STR. CUZA VODA	
Titlu plansa:		OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI	
		Faza: A.O.	
		Plansa nr. U-04	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. FERDINAND, STR. RĂSCOALEI 1907, STR. CUZA VODĂ

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

Municipiul Constanța, Bulevardul Ferdinand, nr. 20, județ Constanța

I.03 Titularul investiției

FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.05 Fază proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.06 Număr proiect

243/2019

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea *reglementărilor urbanistice aprobate* pentru amplasamentul situat pe bulevardul Ferdinand, nr. 20, imobil identificat prin numărul cadastral 234729, intabulat în cartea funciară cu numărul 234729. 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:

Vecinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La N – Strada Cuza Vodă;
- La S – Bulevardul Ferdinand;
- La V – Strada Răscoalei 1907;
- La E – Bulevardul Tomis.

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

Zona propusă spre studiu, prezintă o suprafață totală de aproximativ 0.82 hectare.

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**, persoană juridică română, conform următoarelor acte:

- CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte),

respectiv în suprafață de 789 metri pătrați, conform măsurătorilor cadastrale, situat în Constanța, pe bulevardul Ferdinand, nr. 20, județul Constanța.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2087 din 18.06.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- 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;

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 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, situat în zona centrală a orașului, la intersecția dintre bulevardele Tomis, respectiv Ferdinand, artere de importanță municipală.

Terenul ce a generat documentația dispune de deschidere la Strada Răscoalei 1907 și la Bulevardul Ferdinand.

Terenul se situează în apropierea zonei de coastă, plaja Modern și la scurtă distanță de mers pe jos se ajunge în zona peninsulară, centrul istoric al municipiului.

Se menționează faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental, ce și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată). Clădirea a fost construită în stil art-deco, cu un regim de înălțime de P+5 etaje, fiind reprezentativă la nivelul orașului.

Conform Certificatului de Urbanism nr.2087 din 18.06.2019, terenul se încadrează în zona protejată ZR1 – Zona peninsulară și zona comercială centrală, clasare conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2.361/2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural National.

2.2 REGLEMENTĂRI APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015:

În cadrul zonei de studiu propuse se identifică o zonă de reglementare, conform P.U.G. și anume:

ZRCP – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE A VALORILOR DE PATRIMONIU (istorice și arhitectural urbanistice) respectiv ZRCP1a – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric.

UTILIZĂRI ADMISE

- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- toate prevederile actualului regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale de învățământ etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);
- se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
- se menține funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice în parte.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult; este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului;

- se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în cazul reconstrucției unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se inserează;
- mansardarea clădirilor existente se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 45° și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol;
- construirea unor clădiri al căror regim de înălțime depășește nivelul cornișei străzii este posibilă în conformitate cu prevederile RGU art. 31, în cazuri izolate și numai în baza unui P.U.Z. legal aprobat; în asemenea situații, nu se va admite crearea de calcane prin depășirea "planului înălțimilor" specific zonei respective;
- construirea unor clădiri foarte înalte și amplasarea lor, se va stabili în cadrul P.U.Z., în raport cu cerințele de configurare a unei siluete reprezentative.
- în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7,0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- P.O.T. maxim = POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp ADC / mp teren$)

- C.U.T. maxim = **3.0** pentru clădirile situate pe aliniament și **2.4** pentru clădirile retrase de la aliniament;
- C.U.T. maxim = **2.0** în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a **FINANCIERE LES LUMIERES S.R.L.**, persoană juridică română, conform următoarelor acte:

- CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificat cu numărul de încheiere 1111/15.05.2018, încheiat la birou notar public MERMEZE SPERANȚA-CATRINEL: teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 788,847 mp (suprafață rezultată din acte), respectiv în suprafață de 789 mp conform măsurătorilor cadastrale, situat în Constanța, bd. Ferdinand, nr. 20, județul Constanța.

2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate P.U.Z., circulația se realizează pe artere de importanță municipală, bulevardul Tomis și bulevardul Ferdinand, respectiv pe strada Răscoalei 1907 și strada Cuza Vodă, care asigură legătura dintre bulevardul Mamaia – bulevardul Ferdinand, respectiv bulevardul Tomis - strada Ion Gheorghe Duca.

Terenul studiat are acces direct din bulevardul Ferdinand și strada Răscoalei 1907. Circulația pietonală în prezent se realizează pe trotuarele aferente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul ce a generat prezenta documentație este liber de construcții.

În cadrul zonei studiate se mai identifică un singur teren liber de construcții ce se învecinează pe limita de proprietate cu terenul ce a generat documentația prezentă.

Se menționează faptul că funcțiunile identificate în construcțiile existente în zonă sunt dedicate activităților economice (spre exemplu: club Fratelli, pub-ul The Library, supermarket Carrefour, sediu bancă, etc.).

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

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 valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor;
- 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;
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 **amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate*.

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin H.C.L. nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2018.

În situația existentă, imobilul ce a generat P.U.Z. face parte din zona de reglementare **ZRCP1a – Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric**. Astfel, prin prezenta documentație se va genera o nouă zonă de reglementare: **ZCP - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric, situată în proximitatea unor artere de importanță municipală**.

ZCP - SUBZONA CENTRALĂ SUPRAPUSĂ PESTE NUCLEUL ISTORIC, SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA UNOR ARTERE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii comerciale și comerț cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic
- alimentație publică (cafenele, restaurante, ceainării, etc.)
- servicii turistice - informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni, etc.)
- instituții, servicii și echipamente publice de importanță locală și municipală
- birouri pentru servicii specifice zonei centrale;
- se propune ca la parterul clădirilor și în curți să fie prevăzute funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și al turiștilor.
- activități productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural;
- activități culturale: expoziții, biblioteci, teatre, cinematografe, centre și complexe culturale;
- locuire colectivă;
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $H_{\max} = 30,00$ metri , cu condiția să se respecte înălțimea la cornișă a clădirilor cu valoare ambientală și/sau arhitecturală, situate pe limitele de proprietate învecinate

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT = mp AC /mp teren * 100)

- $POT_{\max} = 80,00$ % în zonele construite compact, respectiv **65,00%** în zonele cu fronturi discontinue

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT = mp ADC /mp teren)

- $CUT_{\max} = 3,60$ pentru clădirile situate pe aliniament, **2,88** pentru clădirile retrase de la aliniament, respectiv **2,40** în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire. creștere cu 20% a C.U.T.-ului, , conform Legii 350/2001, art. 32. Alin. (7)

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Toate bransamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin propunerea prezentului P.U.Z. se dorește încadrarea într-o nouă zonă de reglementare a imobilului, în care indicatorii urbanistici să fie majorați conform legislației în vigoare.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unei construcții destinată funcționii de birouri, ce admite la parter alte activități compatibile cu funcțiunile din zonă, precum alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Se menționează faptul că anterior, pe acest teren a fost aprobată o documentație tip P.U.D. ce avea, de asemenea, ca obiectiv, contruirea unei clădiri de birouri.

Pentru amplasamentul ce a generat documentația se propun:

P.O:T. maxim = 80%

C.U.T. maxim = 3,6 (creștere cu 20% a C.U.T.-ului, conform Legii 350/2001, art. 32. Alin. 7)

R.H. maxim = 30,00 metri

Funcțiuni: birouri și activități compatibile cu funcțiunile din zonă: alimentație publică, servicii comerciale, etc.

Prin această investiție se dorește refacerea fondului construit anterior, într-o manieră contemporană, care să întregească frontul bulevardului Ferdinand, având în vedere faptul că, anterior, pe acest teren, a existat construcția Hotelului Continental. Hotel reprezentativ la nivelul orașului, ce și-a desfășurat activitatea în perioada cuprinsă între începutul anilor '30 și începutul anilor '90 (când a fost demolată).

Fiind amplasat în zona centrală a orașului, vecinătățile terenului, cat si din proximitate, sunt caracterizate de funcțiuni mixte, de la locuire la funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, etc.

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urban existent și va contribui la creșterea atractivității zonei.

Odată 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, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

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

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o sedință de

dezbateri publice stabilite 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 proprietarii terenului.

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

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

Întocmit,
Urb. TUDOR ALEXANDRA

Verificat,
Urb. BĂJENARU ALEXANDRU