

CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Terenul ce a generat documentatia de fata are urmatoarele vecinatati:

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

Conform avizului de oportunitate nr. 9848 din 22.01.2019 zona ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord – Str. Industriei;
- La Est – Str. Oborului;
- La Sud – Str. Cibirului
- La Vest – Str. Theodor Burada

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

Amplasamentul ce a generat documentația actuală, înregistrat cu numărul cadastral 219093, are o suprafață totală de 3000 mp (din acte) și 2188 mp (din masuratori).

Suprafața zonei studiate propuse prin P.U.Z. este de 16906 mp și cuprinde atât terenul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente a zonei.

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 48/30.01.2012
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE

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

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

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

Terenul are în prezent edificate patru construcții (fără acte) cu destinația de locuințe în suprafața de 511 mp și 3 construcții anexa cu o suprafața de 63, 89 și respective 4 mp, toate fiind în stare de ruină. Construcțiile existente se propun spre demolare.

2.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

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

Utilizari admise:

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

2.3. REGIM JURIDIC

Terenul identificat cu nr. cad. 219093 in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L. conf. contractului de vanzare-cumpărare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1445 din 06.11.2016, întocmit de notar public Dumitru Cristian-Gabriel. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciară. .

2.4. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia. Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ.

Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90$ m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este plat; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.5. CIRCULAȚII

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

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu vecinătățile amplasamentului;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

3.1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

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

P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m)

Construcția va avea un nivel demisol cu destinația de parcare.

Se propun următoarele retrageri minime:

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

3.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Propunerea prezentului P.U.Z. vizează o dezvoltare coerentă a zonei, luând în considerare tendința de dezvoltare a acesteia din punct de vedere funcțional (zona prezintă funcțiuni de locuire, funcțiuni comerciale și de servicii), dar și din punct de vedere al regimului de construire (construcții P+6-7E în vecinătatea amplasamentului - regim de înălțime ce depășește reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu HCL 48/30.01.2012, P.O.T. – 60-80%, C.U.T. – 4). Se observa necesitatea actualizării situației din zona studiată, din punct de vedere urbanistic, iar investiția propusă completează zona studiată armonios.

Totodată, având în vedere poziționarea în cadrul orașului și funcțiunile din zonă, atât cele din zona studiată, cât și cele din vecinătate, propunerea prezentului P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și servicii de tipul hotel-apartament, comerț, amenajarea lotului, amenajarea spațiilor verzi la sol (conform H.C.J.C. 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 județului Constanța) și asigurarea parcarilor conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

3.3. ZONIFICARE FUNCIONALA

Investiția propusă se armonizează din punct de vedere funcțional cu vecinătățile terenului, și se va încadra în scara zonei și în configurația urbanistică și arhitecturală cu acestea.

Se propune o nouă subzonă de reglementare M1 –subzonă locuire colectivă și servicii de cazare (hotel-apartament), comerciale și alimentație publică

Construcția propusă va fi reglementată conform următorilor indicatori urbanistici:

P.O.T. – 70%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 36 m)

3.4. SPATII VERZI (PROPUNERI)

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

3.5. CIRCULATII (PROPUNERI)

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

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

3.6. ECHIPARE EDILITARA (PROPUNERI)

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

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

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

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

3.8. CATEGORII DE COSTURI

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

Intocmit,
Urb. Andra Gabriela Tanase
Verificat,
Urb. Sebastian Guta