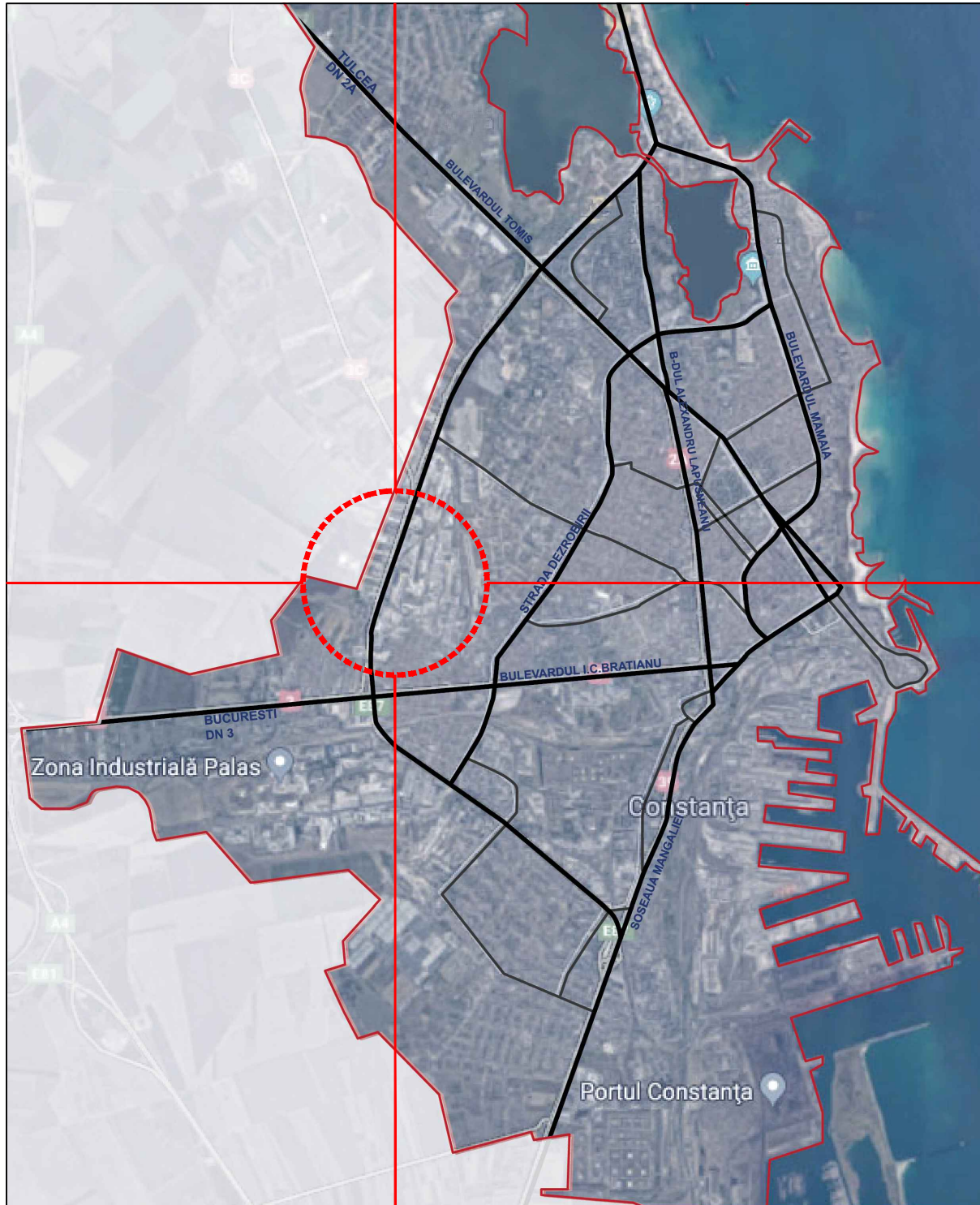


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE



Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:

- N.C.:203240;
- Zona este localizata în intravilanul municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448 mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

Legendă

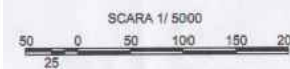
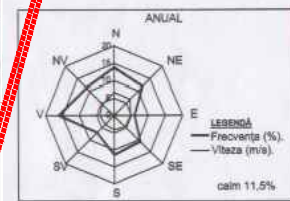
- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism la nivelul Municipiului Constanța
- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism
S.= 76.448 mp. conform acte
S.= 76.442 mp. conform măsurători

 0723.171.168 J13/2488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA WWW.MASSTUDIO.RO		MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA		Beneficiar:	Pr. nr.
				S.C.AMEROPA GRAINS S.A.	083/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara -/-	Titlu proiect:	
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format A3	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE	
PROIECTAT/DESENAT	ARB.MIHAI STEBINGAR URB.BIANCA RALUCA NEDEA		10/2019	Titlu plansa:	
				ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
Plansa nr. U01.1					

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

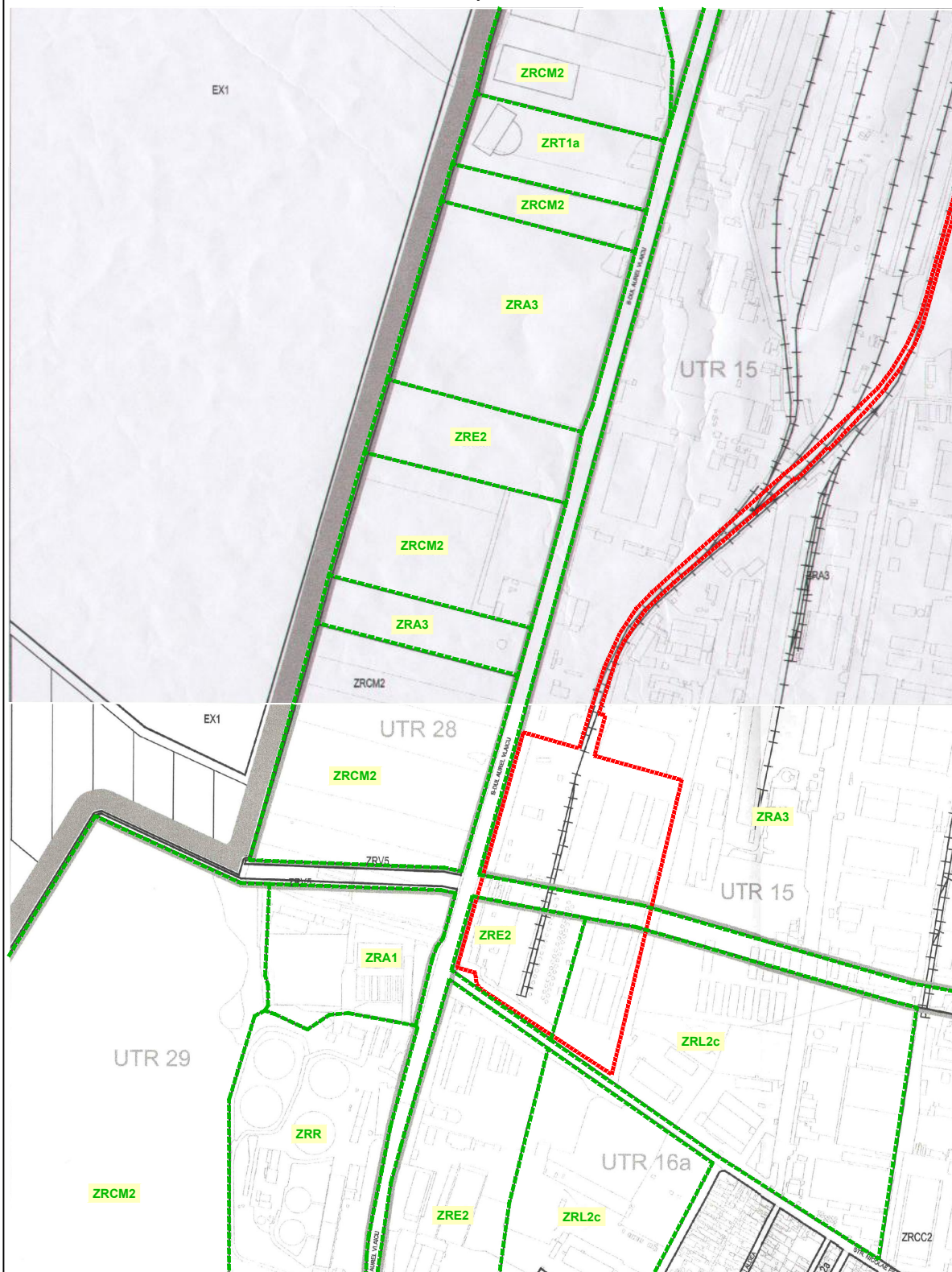


LEGENDA

- 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
- Limita subzonelor de reglementare



Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism se încadrează în trei zone de reglementare conform P.U.G. Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018:

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL

ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

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 unei 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 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 85%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 3.0 mp. ADC/mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

ZRA3 - Zona unităților de depozitare

Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 10.0 mc./mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = 20,00m.

ZRL - ZONA DE LOCUIT

ZRL2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1,P+2

ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 35%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 1.0 /mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = P+2E (10,00m).

Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:

- N.C.:203240;
- Zona este localizata în intravilanul municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

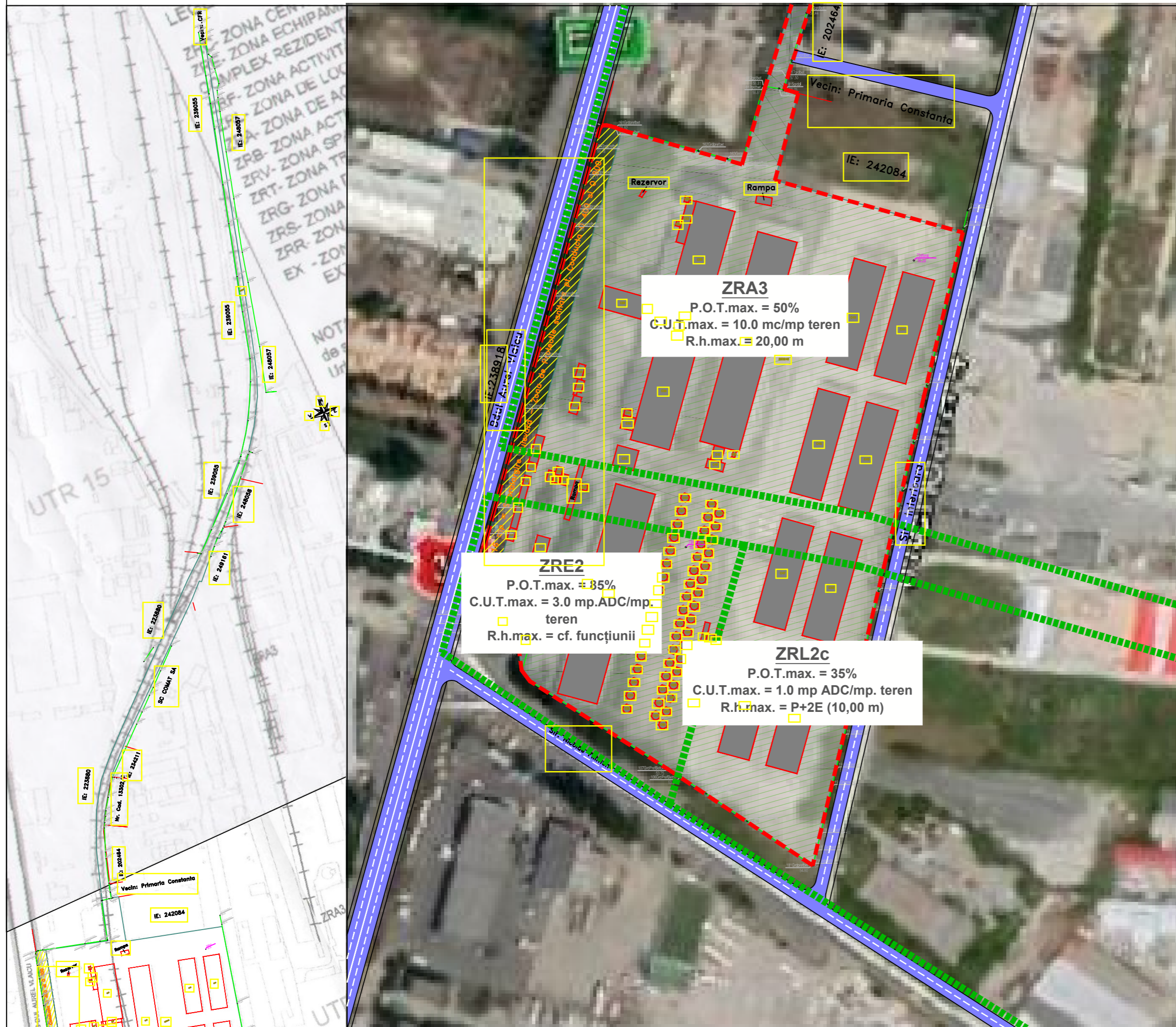
Legendă

- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism
S.= 76.448 mp. conform acte
S.= 76.442 mp. conform măsurători
- Limită U.T.R. conform P.U.G.M.C. aprobat prin HCL nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018
- ZRE2** Denumire U.T.R. conform P.U.G.M.C. aprobat prin HCL nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018

 MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA 0723.171.168 J13/2488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA WWW.MASSTUDIO.RO		Beneficiar:	Pr. nr.
		S.C.AMEROPA GRAINS S.A.	083/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		-/-
PROIECTAT/DESENAT	ARB.MIHAI STEBINGAR		format
	URB.BIANCA RALUCA NEDEA		A3
			10/2019
		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE	
		Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA	
		Faza: A.O.	
		Plansa nr. U01.2	

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE



Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:

- N.C.:203240;
- Zona este localizată în intravilanul municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazine etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

Legendă

- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism
S. = 76.448 mp. conform acte
S. = 76.442 mp. conform măsurători
- Limită U.T.R. conform P.U.G.M.C. aprobat prin HCL nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018
- Zonificarea funcțională
- Teren în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice
- Construcții
- Supralargire Bulevard - Zona de Protecție sanitară Conducta O 400 și O 800
- Suprafață carosabilă

Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism se încadrează în trei zone de reglementare conform P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018:

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

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 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 85%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 3.0 mp. ADC/mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

ZRA3 - Zona unităților de depozitare

Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de rețehnologizare și ecologizare.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 10.0 mc./mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = 20,00m.

ZRL - ZONA DE LOCUIT

ZRL2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1,P+2

ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 35%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 1.0 /mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = P+2E (10,00m).

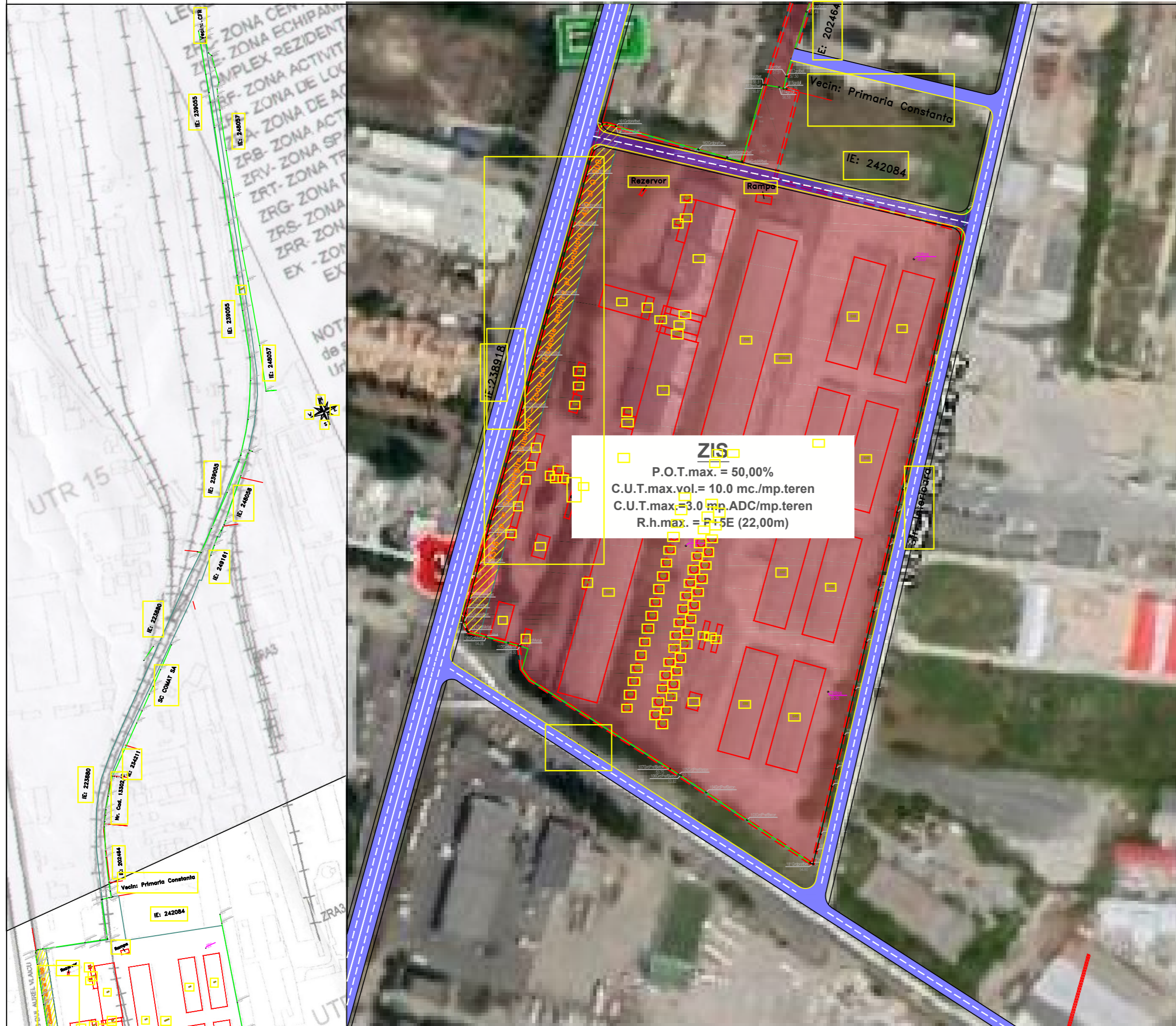
Documentația actuală de urbanism propune încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului generator în vederea realizării unei investiții unitare.

Astfel, conform încadrării în documentații anterior aprobate în zona studiată, Planul Urbanistic General al Municipiul Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018, terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism este încadrat în trei zone de reglementare (ZRA3, ZRE2 și ZRL2c), dar prezintă și o zonă rezervată extinderilor ulterioare ale infrastructurii rutiere.
Conform documentațiilor de urbanism din proximitatea zonei studiate există prevăzute noi artere de legătură rutieră între extravilanul și zona de vest cu centrul Municipiului Constanța, propuse pe artere rutiere existente, prin extinderea și reglementarea noilor profile stradale.

		MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA 0723.171.168 J132/488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
				S.C.AMEROPA GRAINS S.A.	083/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1/2000	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format A2	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE	A.O.
PROIECT/DESEAT	ARB.MIHAI STEBINGAR URB.BIANCA RALUCA NEDEA		10/2019	Titlu plansa:	Plansa nr.
				SITUAȚIE EXISTENTĂ	U02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE



ZIS
 P.O.T.max. = 50,00%
 C.U.T.max.vol. = 10.0 mc./mp.teren
 C.U.T.max. = 3.0 mp.ADC/mp.teren
 R.h.max. = P+5E (22,00m)

Legendă

- Localizarea terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism
- S.= 76.448 mp. conform acte
- S.= 76.442 mp. conform măsurători

Zonificarea funcțională

- ZIS - Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

Căi de comunicație

- Suprafață carosabilă
- Demarcație benzi/sensuri de circulație auto
- Suprafață carosabilă propusă

ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru materiale de construcții și materiale recuperabile;
- servicii/comerț în domeniul construcțiilor și amenajărilor peisagere;
- funcțiuni comerciale terțiare cu caracter extraurban;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni financiar-bancare;
- echipamente publice: educație, cercetare, cultură, alte tipuri de noi echipamente publice;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- depozitare produse fără nocivitate;
- amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max.vol. = 10.0 mc./mp.teren;
- C.U.T.max. = 3.0 mp.ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = P+5E (22,00m).

ZCF - Zona transporturilor feroviare

Utilizări admise:

- amenajări, lucrări de terasament și infrastructură feroviară, suprafețe de teren ce deservesc funcțional și pentru asigurarea securității și bune dezvoltări a transporturilor feroviare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele de protecție etc.);
- construcții și amenajări aferente transporturilor feroviare.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- conform studiilor de specialitate.

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- conform studiilor de specialitate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- conform funcțiunii specifice;
- conform studiilor de specialitate.

Inițiatorul prezentei documentații de urbanism, S.C. AMEROPA GRAINS S.A., propune încadrarea terenului într-o singură zonă de reglementare în vederea realizării unui parc retail cu toate dotările și amenajările necesare (căi de acces rutiere și pietonale, spații verzi, parcaje etc.).

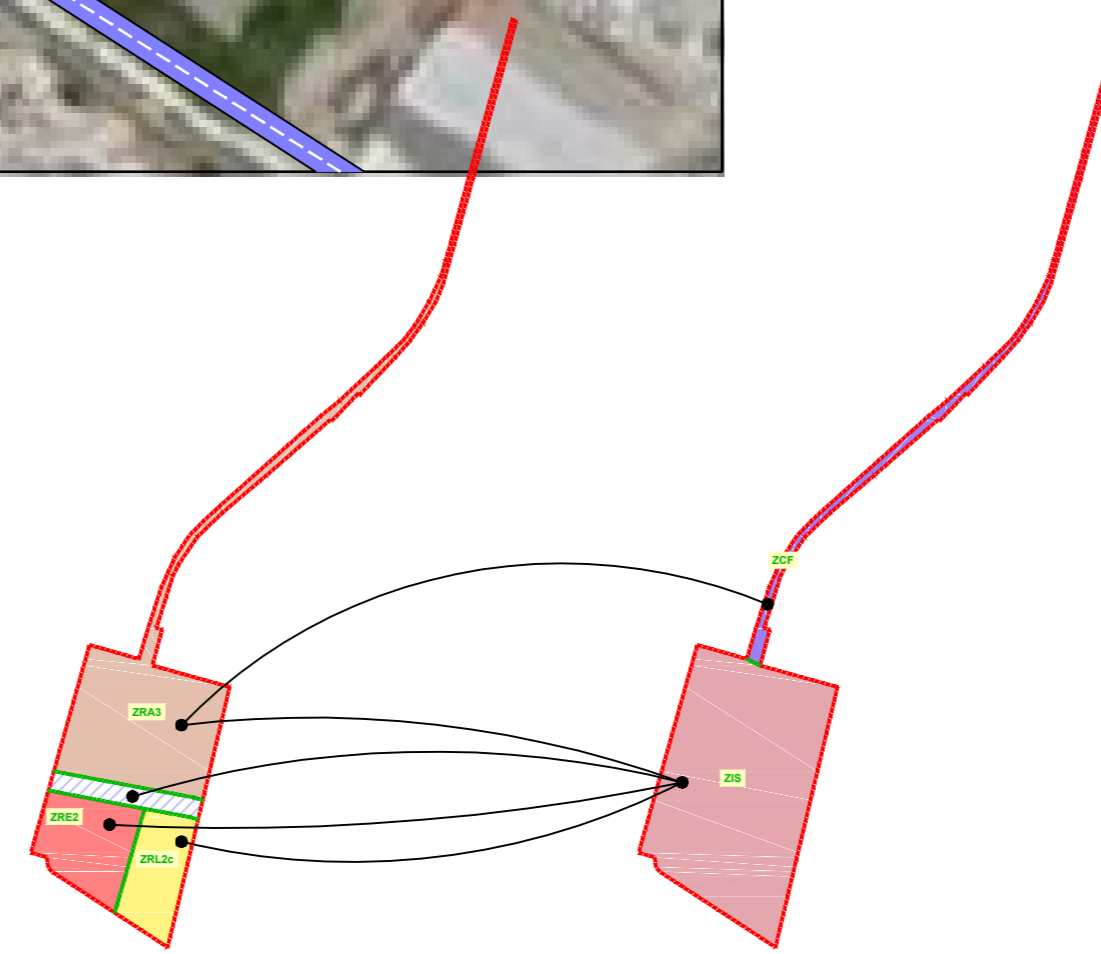
Investiția va completa țesutul existent în curs de dezvoltare și completa necesitatea funcțională a zonei.

În nordul terenului studiat se propune realizarea unui artere carosabile de deservire publică ce va întregi infrastructura rutieră din zonă, delimitând noua funcțiune propusă.

NOTĂ1:Executarea de noi construcții se realizează numai cu respectarea reglementărilor conform documentațiilor de urbanism în vigoare și respectarea coeficienților urbanistici și a prevederilor regulamentului local de urbanism aferent. Totodată, pentru orice intervenție se vor asigura numărul minim de locuri de parcare, conform H.C.L. nr. 113/ 2017 - *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*, actualizat la data de 19.01.2018 și asigurarea procentului minim de spațiu verde, conform H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - *Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.*

Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:

- N.C.:203240;
- Zona este localizată în intravilanul municipiului Constanța;
- Suprafață conform acte 76.448mp.;
- Suprafață conform măsurători 76.442 mp.;
- Conform Extrasului de carte funciară, terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”, iar pe teren sunt amplasate 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazinei etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.



	MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTA		Beneficiar:	Pr. nr.
	0723.171.168 J132488/2017 STR. THEODOR BURADA, 38A, CONSTANTA, ROMANIA		S.C.AMEROPA GRAINS S.A.	083/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara	Faza:
			1/2000	A.O.
Sef proiect	URB.ALEXANDRU BĂJENARU		format	Titlu proiect:
	ARB.MIHAI STEBINGAR		A2	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE
PROIECTAT/DESEAT	URB.BIANCA RALUCA NEDEA		10/2019	Titlu plansa:
				REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.				

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATĂ DE BD. AUREL VLAICU, STR. NICOLAE FILIMON, STR. INTERIOARĂ 4 ȘI PROPRIETĂȚI PRIVATE”

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

BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240

I.03 Titularul investiției

AMEROPA GRAINS S.A.

I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

AVIZ DE OPORTUNITATE

I.06 Număr proiect

83/2019

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentele situate pe **BD. AUREL VLAICU, INCINTĂ SILOZ TRAIAN, POLIGON, LOT 1, N.C.: 203240 și încadrarea într-o singură zonă de reglementare**. Zona ce se propune a fi reglementată este delimitată astfel:

- La Vest – Bd. Aurel Vlaicu;
- La Sud – Str. Nicolae Filimon;
- La Est – Str. Interioară 4;
- La Nord – Proprietăți private (incluse în documentații urbanistice în curs de elaborare);

Mențiune: Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism dispune de o linie de cale ferată privată, ce se întinde ca suprafață în nordul terenului și a vecinătăților menționate anterior, conform Extrasului de Carte Funciară.

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.

Suprafața zonei studiate este de aproximativ **85.780 mp., aproximativ 8,6 ha.**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 2826/ 07.08.2019;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungit ultima dată prin HCL nr.429 din 31.10.2018;

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- 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.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCL nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

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

Terenul propus pentru studiu este situat în **intravilanul Municipiului Constanta** în cartierul Halta Traian, în zona industrial din vestul municipiului, dezvoltată în proximitatea Bd. Aurel Vlaicu și **prezintă interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., conform Legii 350/ 2001.**

Suprafața zonei propusă pentru studiu se limitează la suprafața terenului identificat prin N.C.:203240 și arterele carosabile ce delimitează terenul (Bd. Aurel Vlaicu, Str. Nicolae Filimon, Str. Interioara 4 și limite de proprietate: N.C. 242084 (cuprins în altă documentație de urbanism în curs de elaborare) și N.C. 223880.

Amplasamentul ce a generat prezenta documentația, reprezintă proprietatea privată a **AMEROPA GRAINS S.A., conform actelor de proprietate, și este încadrat conform extrasului de Carte Funciară la categoria de folosință „curți construcții”**. Terenul prezintă 99 de construcții dintre care 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

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

Zona propusă spre studiu face parte din intravilanul Municipiului Constanta, și conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018 în trei zone de reglementare, după cum urmează:

- **ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi**
- **ZRA3 - Zona unităților de depozitare**
- **ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi**

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL

ZRE2 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi

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 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 85%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 3.0 mp. ADC/mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = conform funcțiunii specifice.

ZRA - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

ZRA3 - Zona unităților de depozitare

Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 10.0 mc./mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = 20,00m.

ZRL - ZONA DE LOCUIT

ZRL2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1,P+2

ZRL2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplatsau izolat;

- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe defășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și alaltor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 35%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max. = 1.0 /mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.h.max. = P+2E (10,00m).

2.3 REGIMUL JURIDIC

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

Imobilul ce a generat prezenta documentație de urbanism este proprietatea private a AMEROPA GRAINS S.A., conform contractului de vanzare-cumpărare, prin încheierea de autentificare nr. 3193 din 06.07.2005, la Biroul Notarului Public Cristina Budei.

2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe Bd. Aurel Vlaicu (dublu sens, 2 fire pe sens de mers) și Str. Nicolae Filimon (dublu sens, 1 fir pe sens de mers) și Str. Interioară 4 (dublu sens, 1 fir pe sens de mers).

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul ce a generat prezenta documentatie dispune de 99 de construcții conform extrasului de Carte Funciară, dintre care: 24 construcții industriale și edilitare (silozuri, ateliere, garaje, grupuri sanitare, magazii etc.) și 75 de construcții anexe (patule), ce vor fi demolate în vederea realizării unei investiții unitare.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare și rețele de telecomunicații, etc.).

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Elaborarea a P.U.Z. reprezinta o conditie obligatorie prin certificatul de urbanism emis de catre Primaria Municipiului Constanta nr. 2826/ 08.08.2019:

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

- Încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului ce a generat prezenta documentație de urbanism;

- 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 anume: servicii de interes local/ general, comerț, servicii etc.;
- 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

Documentația actuală de urbanism propune încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului generator în vederea realizării unei investiții unitare.

Astfel, conform încadrării în documentații anterior aprobate în zona studiată, Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018, terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism este încadrat în trei zone de reglementare (ZRA3, ZRE2 și ZRL2c), dar prezintă și o zonă rezervată extinderilor ulterioare ale infrastructurii rutiere.

* Conform documentațiilor de urbanism din proximitatea zonei studiate există prevăzute noi artere de legătură rutieră între extravilanul și zona de vest cu centrul Municipiului Constanța, propuse pe artere rutiere existente, prin extinderea și reglementarea noilor profile stradale.

Documentația de față propune modificarea și încadrarea zonelor de reglementare conform P.U.G.M.C. într-o singură zonă de reglementare sub denumirea de ZIS – Zonă mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice, iar zona de cale ferată private, din nordul terenului își va schimba denumirea în ZCF – Zona transporturilor feroviare

ZIS - Zona mixtă de activități terțiare cu caracter intra/extra urban și servicii tehnice

Utilizări admise:

- unități de depozitare pentru materiale de construcții și materiale recuperabile;
- servicii/comerț în domeniul construcțiilor și amenajărilor peisagere;
- funcțiuni comerciale terțiare cu caracter extraurban;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni financiar-bancare;
- echipamente publice: educație, cercetare, cultură, alte tipuri de noi echipamente publice;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- depozitare produse fără nocivitate;
- amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max. = 50%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max.vol. = 10.0 mc./mp. teren;
- C.U.T.max. = 3.0 mp ADC/mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

R.h.max. = P+5E (22,00m).

ZCF - Zona transporturilor feroviare

Utilizări admise:

- amenajări, lucrări de terasament și infrastructură feroviară, suprafețe de teren ce deservește funcțional și pentru asigurarea securității și bune dezvoltări a transporturilor feroviare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele de protecție etc.);
- construcții și amenajări aferente transporturilor feroviare.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- conform studiilor de specialitate.

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- conform studiilor de specialitate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- conform funcțiunii specifice;
- conform studiilor de specialitate.

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 și normelor în vigoare.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Se va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiunilor propuse în contextul actual al zonei. Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă fiind amplasată în zona industrială din proximitatea Bd. Aurel Vlaicu, în curs de restructurare și cu o accesibilitate ridicată la nivelul orașului, prin Bd. Aurel Vlaicu și str. Nicolae Filimon ce se conectează cu Str. Dezrobirii.

Propunerea prezentului P.U.Z. dorește încadrarea într-o singură zonă de reglementare a terenului ce a generat documentația, fiind încadrat în trei zone distincte, în vederea realizării unui parc retail. Astfel se va realiza o compoziție unitară cu spații verzi și amenajări specifice.

Având în vedere contextul funcțional al vecinătăților, pe terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin N.C. 203240, propunerea se va încadra în următorii coeficienți urbanistici:

- Regim de înălțime maxim propus : **P+5E (22,00m)**;
- **P.O.T. = 50%**;
- **C.U.T. = 3,0 mp./ A.D.C.:**
- **C.U.T. vol. = 10.0 mc/mp.teren:**

Funcțiuni: unități de depozitare pentru materiale de construcții și materiale recuperabile; servicii/comerț în domeniul construcțiilor și amenajărilor peisagere; funcțiuni comerciale terțiare cu caracter extraurban; construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare; depozitare produse fără nocivitate; amenajări specifice funcțiunii propuse: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii etc..

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 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 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. Bianca Raluca NEDEA

Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU