

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR
VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR.
DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28,
STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS

DOCUMENTATIE OBTINERE
AVIZ DE MEDIU

TITULARI: S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.

2019

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE	2
I.01 Denumirea obiectului de investiții	2
I.02 Amplasament obiectiv	2
I.03 Beneficiarul lucrarilor	2
I.04 Proiectant general	2
I.05 Proiectant de specialitate	2
I.06 Faza proiect.....	2
I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului	2
CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI	3
CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE	5
III. 01 Etape de dezvoltare.....	5
III. 02 Incadrarea in localitate	5
III. 03 Elemente ale cadrului natural	18
III. 04 Circulatia	20
III. 05 Ocuparea terenurilor.....	21
III. 06 Echiparea edilitara.....	21
III. 07 Activitati desfasurate	24
III. 08 Probleme de mediu	24
III. 09 Optiuni ale populatiei	25
III. 10 Managementul deseurilor	26
CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI	26
CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	27
CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM.....	27
VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului	27
VI. 02 Surse de documentare	29
VI. 03 Lucrari propuse	30
CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU.....	36
CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU	36
CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE	36

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALAGIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS”

I.02 Amplasament obiectiv

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat pe Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A (LOT 1)-102C, Municipiul Constanța.

I.03 Beneficiarul lucrarilor

S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.

I.04 Proiectant general

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

I.05 Proiectant de specialitate urbanism

Urb. Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

AVIZE P.U.Z.

I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului

- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata.

CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Documentatia PUZ are ca scop **modificarea reglementărilor urbanistice** aprobate pentru amplasamentul propus spre studiu, a terenului ce a generat prezenta documentație, situatla adresa Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A (LOT 1)-102C, Municipiul Constanța.

Conform Avizului de oportunitate nr. 143837 din 02.10.2018 prin prezenta documentație se modifica si se detaliaza reglementarile urbanistice in vigoare, in vederea stabilirii conditiilor de construire pentru amplasamentul situat pe Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A din municipiul Constanta, jud. Constanța, in suprafata de 2305 mp, NC 240380 în baza Certificatului de Urbanism nr. 2840 din 25.07.2018 prelungit până la data de 24.07.2020 prin prelungire nr. 124494/27.06.2019.

Suprafața zonei propuse spre studiu este de aproximativ 7,40 hectare.

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, zona se va studia unitar și coroborat, astfel ca se va studia prin documentația de urbanism o zonă mult mai mare și va fi delimitată astfel:

- La Nord: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și Str. Decebal, Limită proprietate N.C.247812, Limită proprietate N.C. 244182;
- La Est: Limită proprietate N.C. 219633, N.C. 239033, N.C. 225309;
- La Sud: terenuri aparținând Municipiului Constanța;
- La Vest: Bd. Tomis;

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate Universitatea Maritimă Constanța, Biblioteca Județeană Ioan N. Roman, precum și alte instituții publice de importanță municipală. Arterele de circulație importante, identificate în cadrul zonei studiate (precum Str. Mircea cel Bătrân – ce face legătura între zona de Nord a municipiului și zona Peninsula Constanța), reprezintă un punct forte al zonei, caracterizată de mobilitate și accesibilitate ridicată.

Astfel, ținând cont de vecinătăți și de potențialul zonei pentru dezvoltarea centrului aferent municipiului Constanța, documentația vizează creșterea regimului de înălțime în mare parte a zonei studiate și diversificarea funcțiunilor spre a deservi necesităților utilizatorilor și a locuitorilor zonei.

Totodată, la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, construcții cu destinația birouri și echipamente publice, ce sunt benefice pentru oraș, crescându-i gradul de atractivitate prin noile investiții, având în vedere faptul că se creează și noi locuri de muncă.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul, **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.**, propune conversia funcțională din funcțiunea de hotel în cea de spital și supraetajare.

Funcțiuni propuse: instituții și/sau servicii medicale (spital, cabinete specializate, laboratoare, etc.).

Regim de înălțime: D+P+4E+5Emax (maxim 24,00 metri la cornișă)

P.O.T. = 80,00 %

C.U.T. = 4,00 mp. / A.D.C.

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

De asemenea, Primaria Municipiului Constanta considera elaborarea Planului Urbanistic Zonal propus ca fiind oportună, emitând astfel Avizul de oportunitate nr. 143837 din 02.10.2018, indicând câteva condiții de respectat, condiții ce au fost luate în calcul și integrate în cuprinsul prezentului Plan Urbanistic Zonal prezentat.

Conceptul de dezvoltare durabilă urmărește pe de-o parte, calitatea mediului (componenta a calității vieții), iar pe de altă parte dezvoltarea socio-economică. Astfel ca, implementarea conceptului de dezvoltare durabilă în construcții nu se poate realiza decât prin inovare la nivel conceptual și tehnologic. Se poate construi durabil, pe baza unor modele conceptuale performante (funcționalitate, siguranță, neutre sau cu impact redus față de mediu), folosind materiale cu caracteristici fizico-mecanice superioare (reciclabile și cu consumuri înglobate scăzute de resurse primare și energie), aplicând sisteme constructive și tehnologii adiacente (siguranță, flexibilitate, consumuri energetice scăzute, impact minim față de mediu). Mai departe, pe întreaga durată de serviciu a imobilelor, utilizarea energiei este una din cele mai importante chei în sectorul de construcții. În cazul clădirilor, performanțele termice, respectiv eficiența energetică au un important impact economic, social, cât și asupra mediului.

Proiectarea unei construcții pentru o durată de viață, stabilită prin normele de proiectare la 50-100 ani, nu se mai poate face ignorând impactul acesteia asupra mediului, respectiv construit și locuit, atât prin consumul de resurse și efectele sale în momentul inițial – în faza de construcție –, cât și pe parcursul exploatării. O construcție și aria aferentă acesteia trebuie să răspundă următorilor parametri: alegerea eficientă a amplasamentului, proiectarea în termeni de durabilitate a construcției, selecția materialelor, execuția, managementul deșeurilor, utilizarea eficientă a energiei și apei, calitatea aerului interior, utilizarea, demontarea, re folosirea componentelor, reciclarea, toate acestea cu impact în evaluarea ciclului de viață.

III. 01 Etape de dezvoltare

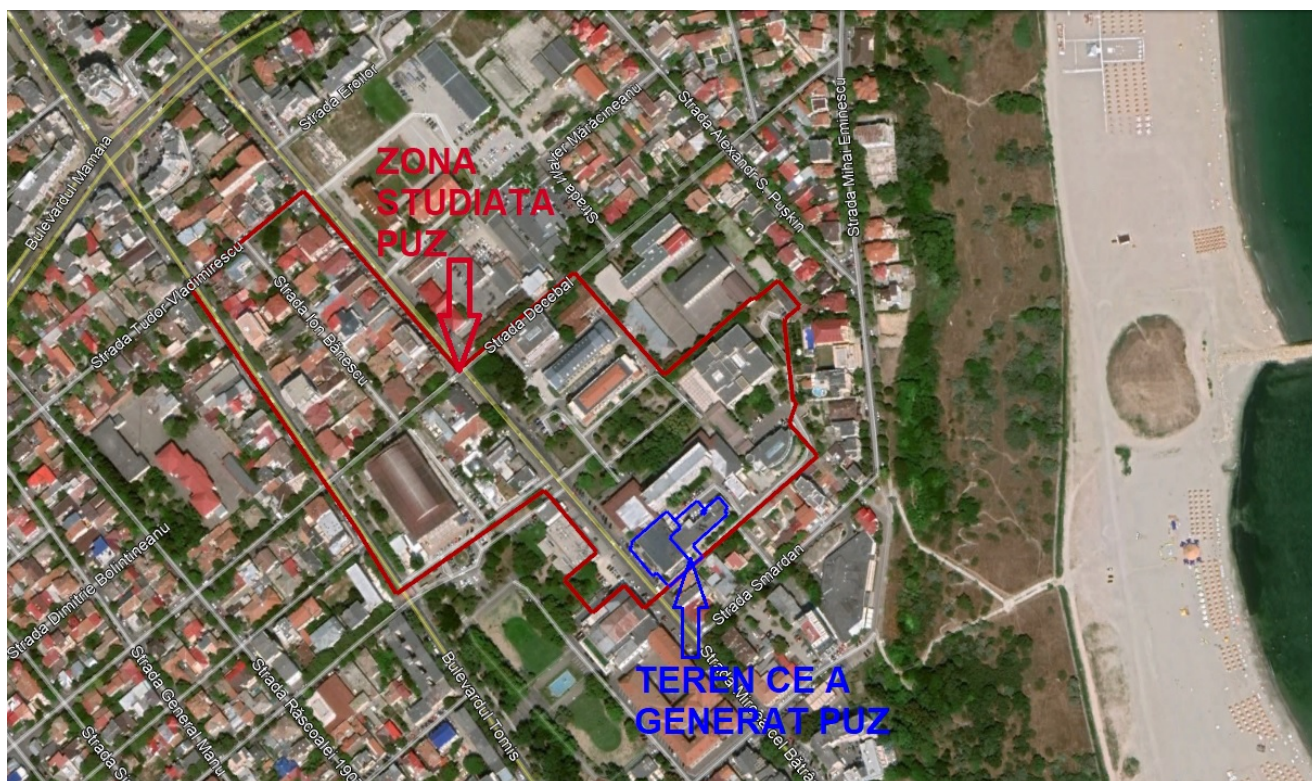
Date privind evoluția zonei

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11' - latitudine nordică, 28°39' - longitudine estică (Figura 2). Suprafața teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km².

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadol (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleza Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate, cu excepția stațiunii-cartier bine cunoscută de turiști Mamaia, ale cărei granițe sunt bine delimitate printr-un portal deasupra șoselei.

III. 02 Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.



Terenul prezintă următoarele deschideri –deschidere către Str. Mircea cel Bătrân.

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul public și privat al municipiului Constanta, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

Terenul ce a generat documentația prezentă, este înregistrat la **categoria de folosință curți-construcții** și face parte, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015, din **U.T.R. ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE. PÂNĂ LA P+4. ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE.**



Zone funcționale din cadrul prezentei documentații, conform reglementărilor anterior aprobate:

• **Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015:**

- ZRCA 1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue
- ZRL 2b - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRV 2b - Complexe și baze sportive

• **conform H.C.L.M.138/2011:**

- SZ-EC – Subzonă educație și cultură
- SZ-CSL – Subzonă comerț, servicii și locuire

• **Conform H.C.L.M.269/2011:**

- ZRM – Zonă mixtă – Locuințe și comerț/servicii

Zone funcționale din cadrul zonei studiate, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015:

ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

UTILIZĂRI ADMISE

• se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-Est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*;
- comerț cu ridicata;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

* în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 536/ 1997

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă să fie P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată.

* Nu se admite crearea de calcane, prin diferența de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin, sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, **P.O.T. maxim** = 80%; pt. număr maxim de niveluri = 6-9,
- **P.O.T. maxim** = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, **C.U.T. maxim** = 3.5 mp./ A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 6-7,
- **C.U.T. maxim** = 4.0 mp./ A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 8-9, **C.U.T. maxim** = 4.5 mp./ A.D.C.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform P.U.Z. cu condiționările:

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- fac excepție de la acestea numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță der maximum 6,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale vecine, drept limite laterale;
- în cazul parcelelor cu aliniamente la două străzi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealaltă va fi considerată limita de fund a parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor amplasa conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maximum 20,00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE:

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (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 desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Precizări suplimentare:
 - o se introduce interdicție temporară de construcție în zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea P.U.Z.;
 - o în zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma P.U.Z. cu regulament aferent.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe teren conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G.M.C.;
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4,0 metri în cazul străzilor de categoria III;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- se va evita să se lase descoperit calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 metri de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/ 10 din distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai mult de 1,20 metri;

- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00 metri în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8,0 metri la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

- Clădirile se vor amplasa pe teren conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcanе având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/ 2 din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de pe fațada deasupra străzii trebuie retrase cu 1,0 metri de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure arientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăoperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2,0.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Retragerea clădirilor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - R.H. maxim = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă sa fie P+2E (10,00 metri) |
|---|

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- | |
|---|
| - P.O.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 35 -45% |
|---|

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- | |
|--|
| - C.U.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 1.00 – 1.35 mp./A.D.C. |
|--|

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE:

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | |
|---|
| - R.H. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|---|

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- | |
|---|
| - P.O.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|---|

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- | |
|---|
| - C.U.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|---|

Zone funcționale din cadrul zonei studiate, conform H.C.L.M.138/2011:

SZ-CSL – Subzona comerț, servicii și locuire, conform H.C.L.M.138/2011

Utilizarea funcțională este propusă conform P.U.G. Constanța, aferent subzonei ZRL 2b, astfel:

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale (spații comerciale, alimentație publică, spații comerciale);
- Servicii (spații de birouri, servicii publice);
- Locuire (parțial, la etaj, peste partere comerciale).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | |
|--|
| - R.H. maxim = 22,00 metri (D+P+3/4E) |
|--|

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- | |
|-----------------------------|
| - P.O.T. maxim = 80% |
|-----------------------------|

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- | |
|--|
| - C.U.T. maxim = 4,00 mp./ A.D.C. |
|--|

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în regim de construire înșiruit continuu; Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente; Se admit console către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre stradă și dacă asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală față de cota trotuarului. Consolele se vor realiza numai după obținerea avizului Enel-Electrica Dobrogea.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor integra ca front stradal în regim înșiruit.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

Retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi variabilă, în funcție de adâncimile parcelelor și de indicatorii urbanistici ai terenului.

SZ-EC – Subzonă educație și cultură, conform H.C.L.M.138/2011

Utilizarea funcțională este propusă conform P.U.G. Constanța, aferent subzonei ZRCA1, astfel:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-Est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**;
- comerț cu ridicata;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.
- * în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 536/ 1997.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE TEREN

- față de aliniament: clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în regim de construire înșiruit continuu; Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente; Se admit console către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre stradă și dacă asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală față de cota trotuarului. Consolele se vor realiza numai după obținerea avizului Enel-Electrica Dobrogea;
- față de limitele laterale: clădirile se vor integra ca front stradal în regim înșiruit;
- față de limita posterioară: retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi variabilă, în funcție de adâncimile parcelelor și de indicatorii urbanistici ai terenului.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = 22,00 metri (S+P+1E+M)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = 4,00 mp./ A.D.C.

**Pentru loturile construite se admite:*

-extinderea construcțiilor existente cu spații anexă care au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, baie, grup sanitar, centrală termică, etc.) prin majorarea cu 10% a P.O.T. existent.

-supraetajarea cu un nivel a clădirilor parter existente, cu păstrarea P.O.T. existent și C.U.T. max=4,00, valabilă pentru ambele subzone din P.U.Z.

Zone funcționale din cadrul zonei studiate,conform H.C.L.M.269/2011:

ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII, CONFORM H.C.L.M.269/2011

Conform referatului de hotărâre aferent H.C.L.M.269/2011, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Constanta, documentația dispune de următoarele reglementări:

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = D+P+2E

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = 2,00 mp./ A.D.C.

BILANȚURI TERITORIALE AFERENTE SITUAȚIEI EXISTENTE

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z.	EXISTENT	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
CONSTRUCȚII	22213,793	30,017%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI	cca. 7.527,533	10,170%
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	cca. 528,289	0,713%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI ȘI CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	cca. 8.912,064	12,040%
TEREN DEZAFECTAT	cca. 1.058,888	1,430%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ	cca. 11.113,268	15,014%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL RUTIERĂ	cca. 4.086,772	5,521%
PARCARE AMENAJATĂ	cca. 35.83,552	4,841%
PISTĂ DE BICICLETE	cca. 834,909	1,128%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	cca. 14.156,932	19,126%
TOTAL	74.016	100%

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	EXISTENT	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONTINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONȚURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	43,491%
ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	cca.7.242,076	9,784%
ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	cca.6.296,399	8,506%
ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERȚ/ SERVICII (H.C.L.M. 269/2011)	cca.7.411,938	10,013%
SZ-CSL - SUBZONA COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE (H.C.L.M. 138/2011)	cca.4.046,349	5,466%
SZ-EC - SUBZONA EDUCAȚIE ȘI CULTURĂ (H.C.L.M. 138/2011)	cca.1.017,446	1,374%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ	cca.10.043,479	13,569%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ/ OCAZIONAL RUTIERĂ	cca.5.767,815	7,797%
TOTAL	74.016	100,000%

INDICATORI URBANISTICI CONFORM REGLEMENTĂRI ANTERIOR APROBATE

INDICATORI URBANISTICI existenți							
U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. maxim (mp.)	S.d. maxim (mp./A.D.C.)	R.H. maxim
ZRCA 1	SUBZONA CENTRALĂ CONTINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONȚURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	80%	P+5E - 3,5 P+6-7E - 4,0 P+8-9E - 4,5	25.752,398	112.666,743 128.761,992 144.857,241	P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată
ZRL 2b	LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	cca.7.242,076	35-45%	1,0-1,35%	2.534,726 3.258,934	7.242,076 9.776,802	P+2E (H. maxim=10,00m.) se admite mansardarea clădirilor în cond. Utilizațiilor admise cu condiționări
ZRM cf.H.C.L.M. 269/2011	ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERȚ/SERVICII	cca.7.411,938	50%	2,00%	3.705,969	14.823,876	Ds+P+2E
ZRV 2b	COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	cca.6.296,399	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii
SZ-CSL cf.H.C.L.M. 138/2011	SUBZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE	cca.4.046,349	80%	4,00%	3.237,079	16.185,396	Ds+P+3/4E
SZ-EC cf.H.C.L.M. 138/2011	SUBZONĂ EDUCAȚIE ȘI CULTURĂ	cca.1.017,446	80%	4,00%	813,956	4.069,784	Ds+P+1E+M

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate si ale terenului ce a generat PUZ, sunt trecute in tabelele de mai jos.

COORDONATE TERENURI CE AU GENERAT PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	304618.127	792022.461	24.620
11	304601.027	792004.748	6.273
2	304605.510	792000.360	7.694
3	304611.000	791994.970	3.696
4	304608.412	791992.332	5.504
5	304612.479	791988.623	15.707
6	304623.967	791977.912	5.936
7	304628.297	791973.852	3.289
8	304630.509	791976.286	2.391
9	304632.237	791974.633	0.937
10	304632.882	791975.312	24.630
11	304649.865	791993.150	10.327
12	304656.985	792000.630	8.942
13	304650.509	792006.796	4.060
14	304647.568	792009.595	3.040
15	304645.290	792011.608	2.277
16	304643.715	792009.963	2.514
17	304641.977	792008.147	4.188
18	304639.083	792005.120	2.189
19	304637.568	792003.540	14.944
20	304626.859	792013.963	1.457
21	304625.815	792014.979	10.728
S=1340mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
13	304650.509	792006.796	22.424
22	304665.970	792023.038	1.999
23	304664.487	792024.378	6.442
24	304659.709	792028.699	3.503
25	304657.360	792026.100	2.499
26	304655.510	792027.780	3.491
27	304657.850	792030.370	2.500
24	304659.709	792028.699	13.959
28	304669.249	792038.889	10.408
29	304661.817	792046.175	3.570
30	304659.275	792043.668	3.550
31	304656.755	792046.168	34.817
32	304632.522	792021.168	11.254
9	304624.457	792029.017	9.113
10	304618.127	792022.461	10.728
21	304625.815	792014.979	1.457
20	304626.859	792013.963	14.944
19	304637.568	792003.540	2.189
18	304639.083	792005.120	4.188
17	304641.977	792008.147	2.514
16	304643.715	792009.963	2.277
15	304645.290	792011.608	3.040
14	304647.568	792009.595	4.060
S=974mp			

COORDONATE ZONA STUDIATA PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l _i ,l _i +1)
	X [m]	Y [m]	
1	304812.840	792090.739	9.903
2	304806.226	792083.369	4.711
3	304801.530	792082.990	59.174
4	304743.043	792091.983	2.595
5	304743.337	792094.561	17.243
6	304726.826	792089.592	32.408
7	304703.361	792111.946	17.942
8	304690.905	792099.033	96.528
9	304624.457	792029.017	9.113
10	304618.127	792022.461	24.620
11	304601.027	792004.748	6.575
12	304596.482	791999.997	18.084
13	304584.111	791986.806	22.429
14	304600.545	791971.542	31.287
15	304579.062	791948.797	32.502
16	304602.699	791926.488	31.649
17	304624.189	791949.723	52.713
18	304662.635	791913.659	8.191
19	304668.407	791907.847	120.787
20	304594.501	791812.310	13.199
21	304586.574	791801.756	54.507
22	304631.272	791770.561	228.921
23	304811.541	791629.466	111.944
24	304887.502	791711.693	182.386
25	304755.918	791837.987	114.615
26	304834.088	791921.808	103.886
27	304759.259	791993.870	89.023
28	304821.167	792057.843	2.337
29	304819.488	792059.468	9.645
30	304825.753	792066.801	13.692
31	304835.020	792076.880	25.791
32	304815.924	792094.215	4.647
33	304812.799	792090.775	0.055
S=74016mp			

III. 03 Elemente ale cadrului natural

Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat in marea unitate geomorfologica Podisul Dobrogei, subunitatea Podisul Dobrogei de Sud si face parte dintr-o unitate morfostructurala specifica cu totul aparte caracteristica teraselor de abraziune marina si de eroziune subaeriana cu altitudine redusa de pe latura estica a teritoriului Romaniei.

Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Reteaua hidrografică

O mare parte din suprafața municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având lacul Siutghiol (lacul lăptos în turcește, odinioară cunoscut ca „Limanul Canara” sau „Ghiolul Mare” printre conștanțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și lacul Tăbăcării („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind mărginit la nord și nord-vest de Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari, la est de Marea Neagră, iar la sud și vest de Canalul Dunăre-Marea Neagră.

Deși la suprafață nu există nicio sursă de apă curgătoare, pe sub Constanța apa freatică din acviferul Jurasic-superior barremian, se scurge cu o viteză foarte redusă din direcția sud-vest spre nord-est. Debitul său este comparabil cu al Dunării fiind un important zăcămint de apă potabilă care furnizează populației Constanței precum și turiștilor, numeroși vara, apa curentă necesară, extrasă prin câteva zeci de foraje.

Marea Neagră se afla la fata de zona studiata PUZ la peste 335 m.

Clima

Orașul Constanța este situat în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11 grade Celsius.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927. Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. În Mun. Constanta frecvența medie cea mai ridicată se întâlnește în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) și Nord – Est (11,7 %). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9%) și Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7%), Nord – Vest (8,8%) și Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se înregistrează și cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru Nord, 6,7 m/s pentru Nord-Est și 4,7 m/s pentru Nord-Vest.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapotranspirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporației

ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depășind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații $p \geq 0,1$ mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună și cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

Biodiversitatea

Suprafata aferenta cea a generat PUZ este situata in intravilanul municipiului Constanta, pe terenuri cu folosinta actuala de curti-construcții, dispunand deja de construcții existente, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2840/25.07.2018. In zona PUZ poate fi intalnit un habitat puternic antropizat, lipsit de valoare conservativa, respectiv zone comerciale si rezidentiale.

In zona studiata nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, dat fiind faptul ca zona analizata este situata in intravilanul municipiului Constanta, si nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local. De asemenea, nu exista raritati floristice inscrise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare.

Din punct de vedere calitativ, biodiversitatea faunistica zonei studiate este relativ saraca si se datoreaza impactului antropic exercitat de traficul rutier si a prezentei umane. P.U.Z.-ul este strabatut de o artera importanta carosabila la nivel municipal – Str. Mircea cel Batran si marginit pe o latura de Bd. Tomis, si se situeaza intr-o zona activa a orasului din punct de vedere a utilizarii zonei de catre locuitori si/sau vizitatori.

Diversitatea faunistica se afla intr-o stransa legatura cu tipurile de habitate prezente in zona analizata. Astfel datorita faptului ca zona studiata se afla intr-o zona puternic antropizata, fauna este reprezentata de specii de pasari antropofile, tolerante la activitatile umane.

Speciile de pasari ce pot fi intalnite in zona studiata nu sunt deranjate de prezenta umana, acestea fiind specii ubicviste, antropofile cu plasticitate ecologica si adaptabilitate ridicata ca de exemplu: *Corvus frugilegus*, *Corvus cornix*, *Columba livia domestica*, *Streptopelia decaocto*, *Passer montanus*, *Passer domesticus*, *Sturnus vulgaris*.

III. 04 Circulatia

În limita arealului propus spre studiu , circulația se realizează pe:

- Strada Mircea cel Bătrân – sens unic - 3 fire de circulație;
- Strada Smârdan–sens unic – 2 fire de circulație;
- Strada Ștefan cel Mare – sens unic – 1 fir de circulație;
- Bulevardul Tomis – sens unic – 2 fire de circulație, 1 fir parcare amenajată, 1 pistă de biciclete;
- Strada Decebal – sens unic – 1 fir de circulație;

- Strada Ion Bănescu – dublu sens – 2 fire de circulație (1 fir pentru fiecare sens de circulație);
- Strada Tudor Vladimirescu – sens unic – 2 fire de circulație.

Terenul ce a generat documentația prezentă, identificat prin N.C. 240380, are acces direct din Str. Mircea cel Bătrân, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii Mircea cel Bătrân.

III. 05 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul identificat prin N.C. 240380 este teren ocupat de 7 construcții (în suprafață construită totală de 1587,00 mp.), având categoria curți-construcții, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru.

Amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z. este în general ocupat de construcții, adăpostind funcțiuni conform zonelor funcționale din care fac parte (aferente documentațiilor urbanistice aprobate anterior). Țesutul urban studiat este străpuns de două artere carosabile de importanță municipală (Bulevardul Tomis și Strada Mircea cel Bătrân), ce facilitează mobilitatea și accesibilitatea zonei.

III. 06 Echiparea edilitara

Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar bransamentul se realizează la faza D.T.A.C. cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelelor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.263864684 / 24.04.2019: "Aviz de amplasament favorabil cu următoarele condiții:

-prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte.

-distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

-în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

-executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din

prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

-avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare."

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.313831306 / 12.04.2019: "Aviz favorabil cu mențiunile:

-Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

-În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

-Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 360 / 38191 din 06.05.2019: "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

-pe amplasamentul care a generat PUZ-ul există racorduri de canalizare conectate în cămine de vizitare Ccv existente pe colectorul menajer Dn.250mm Azb.

-pe str. Mircea cel Bătrân există conductele de distribuție apă Dn.200mm F, Dn.225mm PEHD, colectoarele menajer Dn.250mm Azb și Dn.600mm B (H=3,5 - 5m).

-Pe str. Smârdan există conducta de distribuție apă Dn.100mm F, colectorul menajer Dn. 100mm F, colectorul menajer Dn.250mm Bz (H=3,4m).

-pe str. Decebal există conductele de distribuție apă Dn.110mm PEHD, Dn.80mm F, Dn.250mm F, colectorul unitar Dn.700mm B.

-presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

-ulterior elaborării PUZ (implicit detaliile hidroedilitare), înainte de supunerea spre aprobare către UAT Constanța, veti prezenta documentația tehnică (proponeri de alimentare cu apă și canalizare ținând cont de conductele de apă și canalizare menționate) însoțită de un breviar de calcul cu debitele de apă și apă uzată ale viitoarelor obiective. "

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.571/17.04.2019:

"Aviz condiționat: în zona lucrării propuse, Telekom are pozate cabluri Tc. Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

-lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic.

-predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute.Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

-toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc, subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.

-în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

-anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată, cu aproximație, infrastructura de comunicații existentă în zonă."

Conform avizului R.A.D.E.T. Constanța nr.B5807/19.04.2019 - "Aviz de amplasament favorabil condiționat, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

-înainte de începerea lucrărilor, cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.

-pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care R.A.D.E.T. Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic-Investiții al R.A.D.E.T. Constanța.

-în cazul deteriorării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților R.A.D.E.T. Constanța."

III. 07 Activitati desfasurate

Terenurile ce au generat PUZ sunt înregistrate la categoria de folosință curți-construcții și prezintă două construcții: 1 imobil S+P+2E+M și 1 anexă.

În limita zonei studiate, amplasamentele existente au categoria de folosință curți-construcții, și dispun de construcții ce adapostesc funcțiuni precum locuire colectivă, servicii diverse complementare locurii, birouri și locuințe individuale.

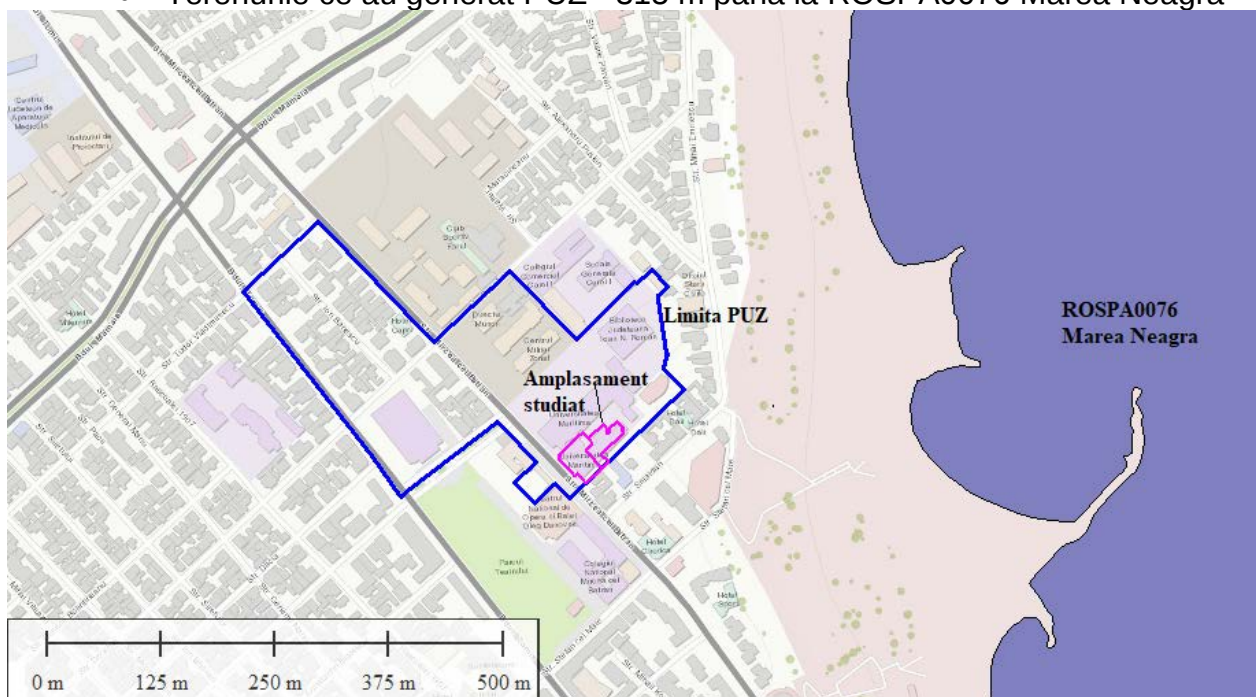
Parcelarul studiat prin P.U.Z. este amplasat la intersecția a două artere carosabile importante la nivel municipal, și se situează într-o zonă activă a orașului din punct de vedere a utilizării zonei de către locuitori și/sau vizitatori.

În prezent în zona studiată PUZ se desfășoară următoarele tipuri de activități sau activități specifice următoarelor domenii: medical, alimentație publică, unități de cazare, sport, cultură, învățământ universitar, domeniul juridic (parchetul de pe lângă curtea de apel constantă, parchetul de pe lângă tribunalul constantă), administrație publică (casa județeană de pensii), centru zonal militar.

III. 08 Probleme de mediu

Distanțele măsurate în linie dreaptă până la ariile naturale protejate cele mai apropiate sunt:

- De la limita zonei studiate PUZ - 236 m până la ROSPA0076 Marea Neagră
- Terenurile ce au generat PUZ - 315 m până la ROSPA0076 Marea Neagră



Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate

III. 09 Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale administrației locale

Administrația locală – Primăria Municipiului Constanța – este de acord cu realizarea acestei investiții ținând cont de faptul că se vor crea noi locuri de muncă, necesare pentru creșterea economică și socială a Municipiului Constanța, exprimându-și acordul prin Avizul de oportunitate nr. 143837 din 02.10.2018.

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 (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

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

Puncte de vedere ale populației

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de PUZ 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.

Împlicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui PUZ 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 PUZ-ului. Deasemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării PUZ-ului de către administrația locală.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate Universitatea Maritimă Constanța, Biblioteca Județeană Ioan N. Roman, precum și alte instituții publice de importanță municipală. Arterele de circulație importante, identificate în cadrul zonei studiate (precum Str. Mircea cel Bătrân – ce face legătura între zona de Nord a municipiului și zona Peninsula Constanța), reprezintă un punct forte al zonei, caracterizată de mobilitate și accesibilitate ridicată.

Astfel, ținând cont de vecinătăți și de potențialul zonei pentru dezvoltarea centrului aferent municipiului Constanța, documentația vizează creșterea regimului de înălțime în mare

parte a zonei studiate și diversificarea funcțiunilor spre a deservi necesităților utilizatorilor și a locuitorilor zonei.

Totodată, la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, construcții cu destinația birouri și echipamente publice, ce sunt benefice pentru oraș, crescându-i gradul de atractivitate prin noile investiții, având în vedere faptul că se creează și noi locuri de muncă.

III. 10 Managementul deșeurilor

Salubritatea în zona studiată este asigurată de către un agent de salubritate autorizat.

CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI

Drumurile interioare / Accesul auto în zona studiată prin PUZ se realizează pe Str. Mircea cel Bătrân, Bd. Tomis, Str. Ion Bănescu, Str. Sarmisegetuza, Str. Decebal și Strada Tudor Vladimirescu. Amplasamentul ce a generat documentația prezenta are acces direct din Strada Mircea cel Bătrân. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

Reteaua de cai ferate - Nu este cazul.

Rețele de utilități - Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar branșamentul se realizează la faza D.T.A.C. cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelelor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță. Prezența utilitatilor în zona de studiu PUZ nu reprezintă o disfuncționalitate pentru plan.

Tehnologii de operare - Nu este cazul.

Amplasarea unor construcții și terminale

Amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z. este în general ocupat de construcții, adăpostind funcțiuni conform zonelor funcționale din care fac parte (aferente documentațiilor urbanistice aprobate anterior).

În prezent, terenul identificat prin N.C. 240380 este teren ocupat de 7 construcții (în suprafață construită totală de 1587,00 mp.), având categoria curți-construcții, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru.

Managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a investiției de pe terenul ce a generat PUZ și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Trafic de pasageri si siguranta acestuia

Țesutul urban studiat este străpuns de două artere carosabile de importanță municipală (Bulevardul Tomis și Strada Mircea cel Bătrân), ce facilitează mobilitatea și accesibilitatea zonei. În cadrul zonei studiate PUZ există linii de transport în comun ce aparțin RATC.

CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI ÎN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate sau în curs de realizare, cu privire la protecția mediului.

CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

VI. 01 Principii avute în vedere la elaborarea planului

Documentația PUZ analizează și stabilește reglementările specifice pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STR. TUDORVLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS** în vederea *modificării reglementărilor urbanistice aprobate* pentru amplasamentul propus spre studiu, a terenului ce a generat prezenta documentație, situată la adresa Str. Mircea cel Bătrân, Nr.102-102A (LOT 1)-102C, Municipiul Constanța, conform Certificatului de Urbanism nr. 2840 din 25.07.2018 emis de Primăria Municipiului Constanța dar și conform Avizului de oportunitate nr. 143837 din 02.10.2018, în următorul context:

a. Cadrul legal

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism', republicata; actualizata;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Codul civil;
- 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 străzilor 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;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții, ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

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.

Documentația PUZ 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.

b. Solicitari ale temei program

Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;

- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

VI. 02 Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

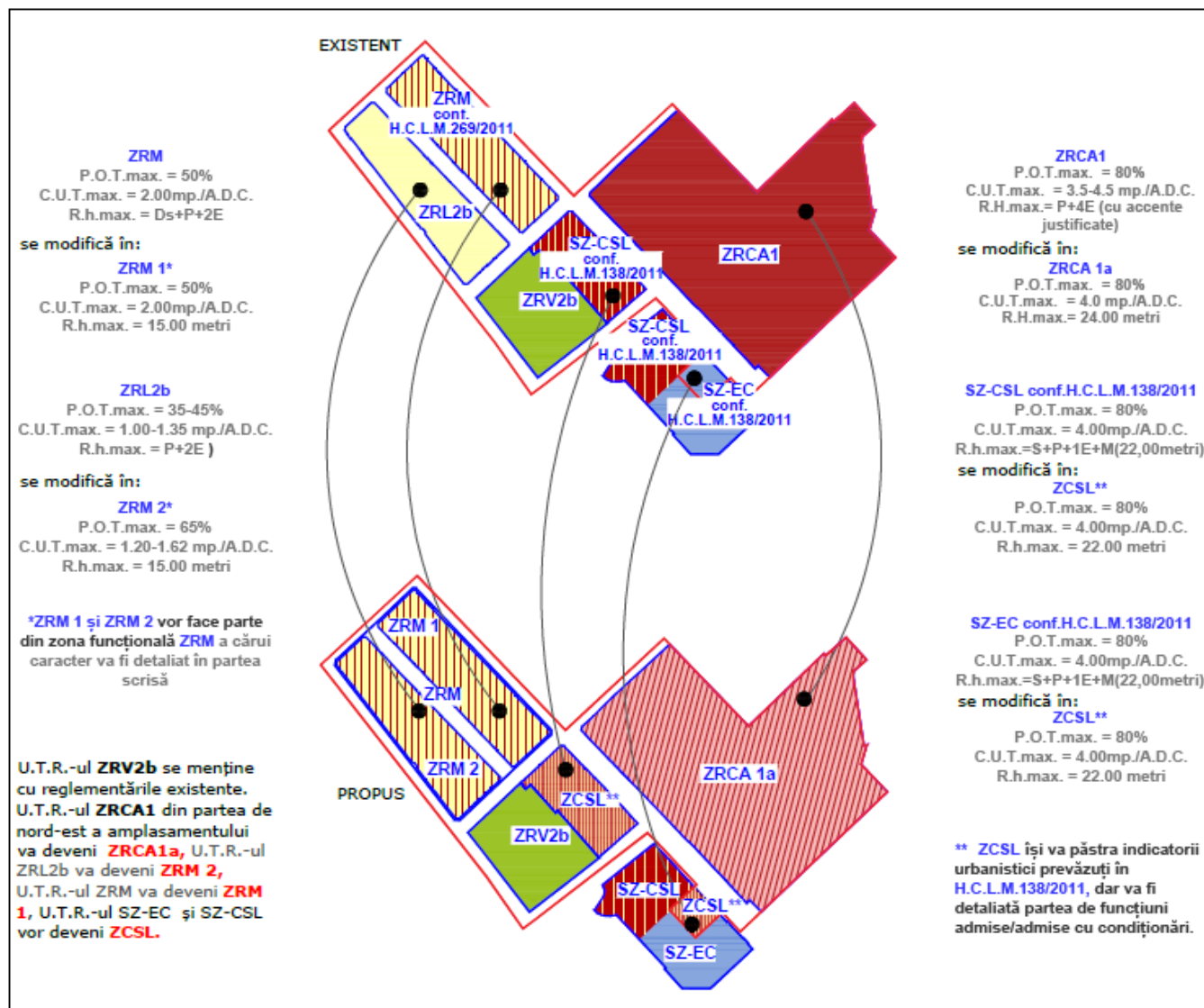
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2840 din 25.07.2018 prelungit până la data de 24.07.2020 prin prelungire nr. 124494/27.06.2019
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.138/2011
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.269/2011
- 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;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor 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;
- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. 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;
- H.C.L.M. nr.292/2003 – Hotărâre privind aprobarea modificării H.C.L.M. nr. 403/2001;
- H.C.L.M. nr. 294/2002 - Hotărârea privind aprobarea P.U.D;
- H.C.L.M. nr. 209/2004 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu;
- H.C.L.M. nr. 4804/2017 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal;
- H.C.L.M. nr. 292/2005 – Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

VI. 03 Lucrari propuse

Aceasta documentatie de urbanism nu are ca scop „intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire” conform Art.56(1) din Legea 350/2001.

Indicatorii urbanistici propusi, precum si utilizarile admise, au avut ca punct de reper regimul tehnic specificat in Certificatul de Urbanism nr. 2840 din 25.07.2018, pentru a sustine o dezvoltare coerenta intre zona studiata si zonele cu care aceasta se invecineaza.

Astfel, in baza Legii 350/2001, s-a propus modificarea regimului de inaltime maxim admis, precum si a utilizarilor admise pentru zona din partea de NE a amplasamentului PUZ.



În cadrul documentației prezente se propun 5 (cinci) zone funcționale, după cum urmează:

- ZRCA 1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri având înălțimi de până la 24,00 metri, alcătuind fronturi continue sau discontinue
- ZRM - zonă mixtă - locuințe și comerț/servicii alcătuită din:
 - ZRM 1 - Subzonă mixtă - Locuințe și comerț/servicii având accesibilitate ridicată la Str. Mircea cel Bătrân;

- ZRM 2- Subzonă mixtă - Locuințe și comerț/servicii având accesibilitate ridicată la Bd. Tomis
- Z-EC - Subzonă educație și cultură
- ZRV 2b - Complexe și baze sportive - se menține 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

ZRCA 1 își va schimba denumirea în ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI DE PÂNĂ LA 24,00 METRI, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general;
- funcțiuni complementare celor de importanță municipală, supramunicipală și de interes general precum spitale, policlinici, instituții de învățământ, instituții culturale, spații destinate galeriilor de artă și evenimentelor culturale;
- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- se admit spații destinate birourilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate „mobiliu urban”, care corespund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare, etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | |
|----------------------------|
| - R.H. maxim = 24,00 metri |
|----------------------------|

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = 80,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = 4,00 mp./ A.D.C.

ZRL 2b 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 își va schimba denumirea în ZRM 2- SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA BULEVARDULUI TOMIS*

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = 15,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = 42-54%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = 1,20-1,62 mp./ A.D.C.

ZRM conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M nr. 269/2011 își va schimba denumirea în
ZRM 1- SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII ÎN PROXIMITATEA
ZONELOR DESTINATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE *

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 15,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 50%, se menține conform H.C.L.M.269/2011

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2,00 mp./ A.D.C., se menține conform H.C.L.M.269/2011

***ZRM1 și ZRM 2 vor face parte din zona funcțională ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI**
COMERT/SERVICII, SITUATĂ ÎN ZONA CENTRALĂ ÎN VECINĂTATEA BD. TOMIS

SZ-CSL și SZ-EC - conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M nr. 138/2011 își va schimba
denumirea în ZCSL - SUBZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- spații destinate serviciilor hoteliere și alimentației publice;
- spații destinate birourilor pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.);
- se admit funcțiuni destinate parcării/garării subterane, supraetajate și/sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 22,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 80,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 4,00 mp./A.D.C.

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține 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.

INDICATORI URBANISTICI propuși							
U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. maxim (mp.)	S.d. maxim (mp./A.D.C.)	R.H. maxim
ZRCA 1a	SUBZONA CENTRALĂ CONTINUÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI DE PÂNĂ LA 24,00 METRI, ÎNCADRÂND FRONȚURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	80%	4,00	25.752,398	128.761,992	24,00 metri
ZRM 2	SUBZONA MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA BD. TOMIS	cca.7.242,076	42-54%	1,2-1,62	7.854,152 10.098,196	22.440,435 30.294,588	15,00 metri
ZRM 1	SUBZONA MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII ÎN PROXIMITATEA ONELOR DESTINATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE	cca.7.411,938 SE MENȚINE cf.H.C.L.M.269/2011	50% SE MENȚINE cf.H.C.L.M.269/2011	2,00% SE MENȚINE cf.H.C.L.M.269/2011	3.705,969 SE MENȚINE cf.H.C.L.M.269/2011	14.823,876 SE MENȚINE cf.H.C.L.M.269/2011	15,00 metri
ZRV 2b se menține cf.H.C.L.M. 138/2011	COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	cca.6.296,399 SE MENȚINE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii SE MENȚINE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii SE MENȚINE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii SE MENȚINE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii SE MENȚINE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii SE MENȚINE
ZCSL	SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE - COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE	cca.5.063,795	80%	4,00%	4.051,036	20.255,180	22,00 metri

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	PROPUȘ	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONTINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI DE PÂNĂ LA 24,00 METRI, ALCĂTUIND FRONȚURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	43,491%
ZRM 2 - SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA BD. TOMIS	cca.7.242,076	9,784%
ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE ca mențione	cca.6.296,399	8,506%
ZRM 1 - SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII ÎN PROXIMITATEA ÎNELOR DESTINATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE*	cca.7.411,938	10,013%
ZCSL - SUBZONĂ COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE	cca.5.063,795	6,84%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ	cca.10.043,479	12,706%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ/ OCAZIONAL RUTIERĂ	cca.5.767,815	7,797%
TOTAL	74.016	100,000%

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar branșamentul se realizează la faza D.T.A.C. cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelelor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor instituțiilor autorizatoare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.

SPATII VERZI

Autorizația de construire va conține obligația **menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 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.

CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Nu este cazul.

CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Planul Urbanistiz Zonal studiat cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari si a fost intocmit conform:

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCJC 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;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Documentatia PUZ are ca scop modificarea reglementărilor urbanistice aprobate

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate Universitatea Maritimă Constanța, Biblioteca Județeană Ioan N. Roman, precum și alte instituții publice de importanță municipală. Arterele de circulație importante, identificate în cadrul zonei studiate (precum Str. Mircea cel Bătrân – ce face legătura între zona de Nord a municipiului și zona Peninsula Constanța), reprezintă un punct forte al zonei, caracterizată de mobilitate și accesibilitate ridicată.

Astfel, ținând cont de vecinătăți și de potențialul zonei pentru dezvoltarea centrului aferent municipiului Constanța, documentația vizează creșterea regimului de înălțime în mare parte a zonei studiate și diversificarea funcțiunilor spre a deservi necesităților utilizatorilor și a locuitorilor zonei.

Totodată, la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, construcții cu destinația birouri și echipamente publice, ce sunt benefice pentru oraș, crescându-i gradul de atractivitate prin noile investiții, având în vedere faptul că se creează și noi locuri de muncă.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul, **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.**, propune conversia funcțională din funcțiunea de hotel în cea de spital și supraetajare.

Funcțiuni propuse: instituții și/sau servicii medicale (spital, cabinete specializate, laboratoare, etc.).

Regim de înălțime: D+P+4E+5Emax (maxim 24,00 metri la cornișă)

P.O.T. = 80,00 %

C.U.T. = 4,00 mp. / A.D.C.

Intocmit,
Urb. Alexandra TUDOR

Verificat,
Urb.Alexandru BĂJENARU

Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON SRL
Petrescu Traian