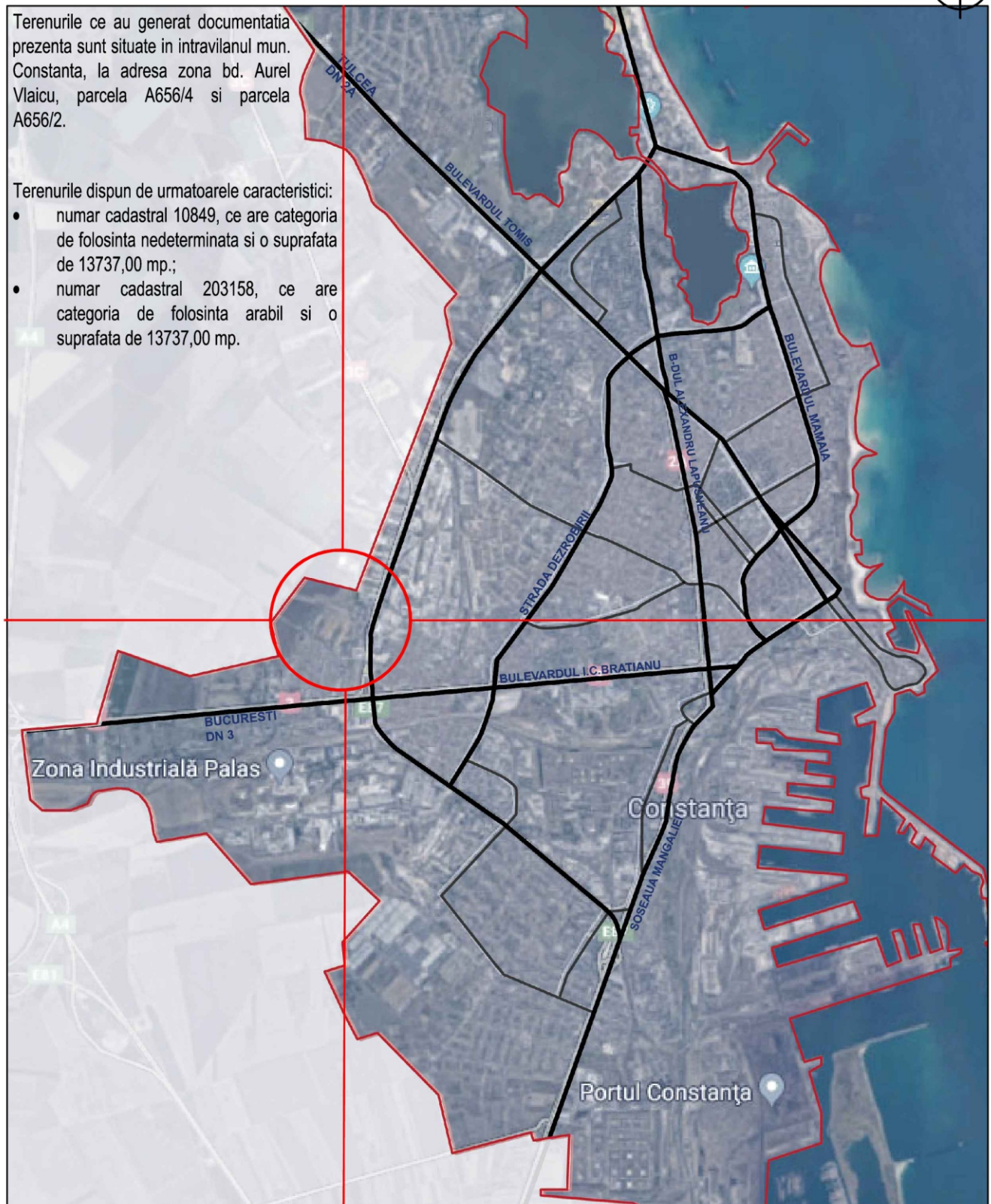




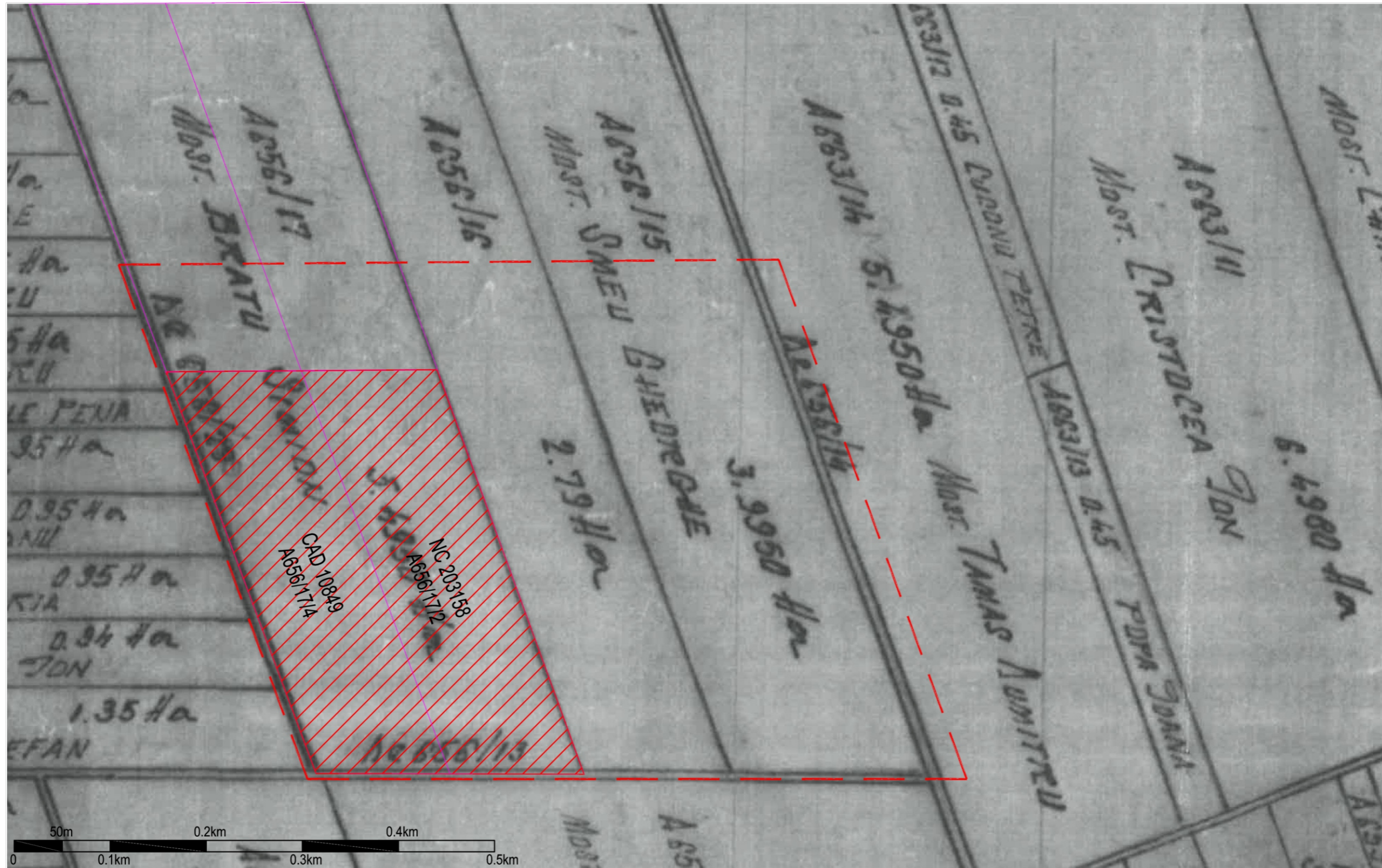
Terenurile ce au generat documentatia prezenta sunt situate in intravilanul mun. Constanta, la adresa zona bd. Aurel Vlaicu, parcela A656/4 si parcela A656/2.

Terenurile dispun de urmatoarele caracteristici:

- numar cadastral 10849, ce are categoria de folosinta nedeterminata si o suprafata de 13737,00 mp.;
- numar cadastral 203158, ce are categoria de folosinta arabil si o suprafata de 13737,00 mp.



		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS	Pr. nr. 265/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara -/---	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	Faza: A.O.
Sef proiect	URB. BĂJENARU ALEXANDRU URB. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA		format A4	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU (mun. Constanta)	Plansa nr. U-01.1
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI		12/2019		



- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= cca. 7,5ha.
- Limita de proprietate existenta
- Limita teren(uri) ce au generat P.U.Z.

Suprafata zonei studiate în documetația urbanistica este de cca. 7,5ha..

Vecinătățile zonei studiate P.U.Z. sunt dupa cum urmează:

- la **nord**: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
- la **est**: D.E. 656/13;
- la **sud**: strada propusa H.C.L.286/2006;
- la **vest**: strada propusa H.C.L.286/2006.

Vecinătățile terenurilor ce au generat documetația sunt dupa cum urmează:

- a) N.C. 203158
 - la **nord**: m. Maranovschi Filip;
 - la **est**: D.E. 656/13;
 - la **sud**: Bratu Dumitru;
 - la **vest**: Moraru Viorica.
- b) CAD 10849
 - la **nord**: Vasilenco Jenie-Mariana;
 - la **est**: D.E. 656/13;
 - la **sud**: D.E. 656/29;
 - la **vest**: Stancu Liliana.

Terenurile ce au generat documetația prezenta sunt situate in intravilanul mun. Constanta, la adresa zona bd. Aurel Vlaicu, parcela A656/4 si parcela A656/2.

Terenurile dispun de urmatoarele caracteristici:

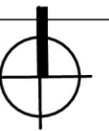
- numar cadastral 10849, ce are categoria de folosinta nedeterminata si o suprafata de 13737,00 mp.;
- numar cadastral 203158, ce are categoria de folosinta arabil si o suprafata de 13737,00 mp.

Documetația urbanistica P.U.Z. ce se doreste a se elabora are ca scop modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentele situate in zona Bd. Aurel Vlaicu, parcelele A656/4 si A656/2, având în vedere prevederile Legii 350 /2001.

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

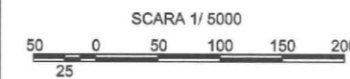
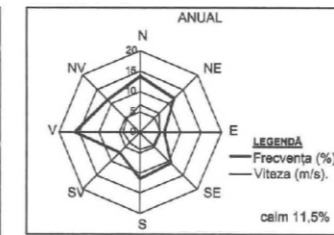
		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA		Beneficiar: EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS		Pr. nr. 265/2019	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		scara grafica	
Sef proiect		URB. BĂJENARU ALEXANDRU		URB. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA		format A3	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		ARH. STEBINGAR MIHAI		12/2019		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	
				Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA		Faza: A.O.	
						Plansa nr. U-01.2	

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



PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



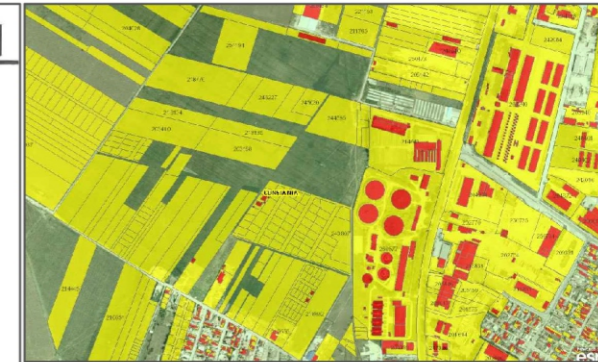
LEGENDA

- 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

-	28	29
34	35	36
43	44	45



Localizare zona propusa spre studiu P.U.Z.
S.= cca. 7,5ha.

ZRCM 2 - UTILIZARI ADMISE:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,
- expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafelele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partii obisnuit si locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;
- parcaje la sol si multietajate;

ZRCM 2 - INDICATORI URBANISTICI:

P.O.T.=85% cu exceptia functiunilor publice si a celor inc are locuintele depasesc 50% din ADC;
C.U.T.=3.0 *prin P.U.Z. va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte C.U.T. maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0;

Reglementarile stabilite prin P.U.G. mun. Constanta aprobat prin H.C.L. 653/25.11.1999, prelungit ultima data prin H.C.L. 429/31.10.2018., in cadrul zonei propuse spre studiu P.U.Z.:

ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare urbana (autogara, gara, zona de activitati etc).

In aceasta zona sa admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin 30 % din ADC.

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

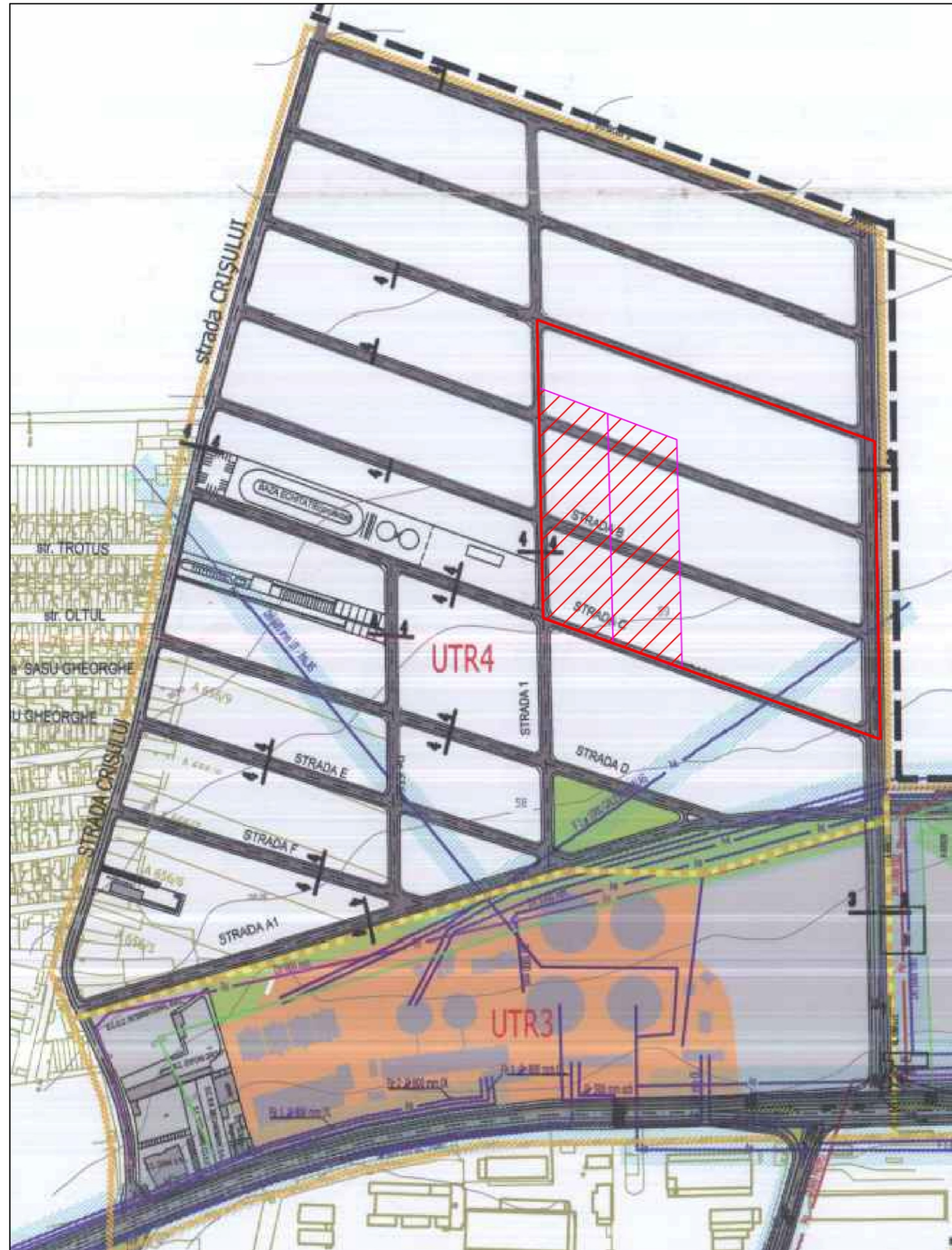
Zona se compune din urmatoarele subzone de reglementare:

- ZRCM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu;

- **ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu;**

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
		EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS	265/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara - / - - -
Sef proiect	URB. BĂJENARU ALEXANDRU		format A3
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA ARH. STEBINGAR MIHAI		12/2019
		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	
		Titlu plansa: INCADRARE IN P.U.G. (mun. Constanta)	
		Faza: A.O.	
		Plansa nr. U-01.3	

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



U.T.R.4 - UTILIZARI ADMISE:

- locuire;
- dotari de cartier si de zona de locuit;
- prestari servicii,
- comert;
- activitati nenocive;
- agrement;
- sport.

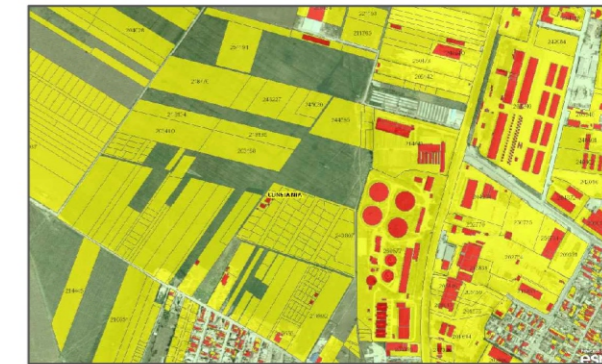
ZRCM 2 - INDICATORI URBANISTICI:

P.O.T.=40%-50%-90%;

C.U.T.= nu este specificat;

R.H.: P+1=3, sau maxim 12 metri la cornisa sau la atic.

Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei strazii Crisului si pentru realizarea strazilor propuse, strazile B,C,D,E,F, strada 1, ca strazi de categoria a III-a cu ampriza de 11,00 metri si prelungirea strazii Nicolae Filimon ca strada de categoria a II-a cu ampriza de 20,00 metri.



Limita zona propusa spre studiu P.U.Z.
S.= cca. 7,5ha.

Limita de proprietate existenta

Limita teren(uri) ce au generat P.U.Z.

Suprafata zonei studiate in documentatia urbanistica este de cca. 8,23 ha..

Vecinatatile zonei studiate P.U.Z. sunt dupa cum urmeaza:

- la nord: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: strada propusa H.C.L.286/2006;
- la vest: strada propusa H.C.L.286/2006.

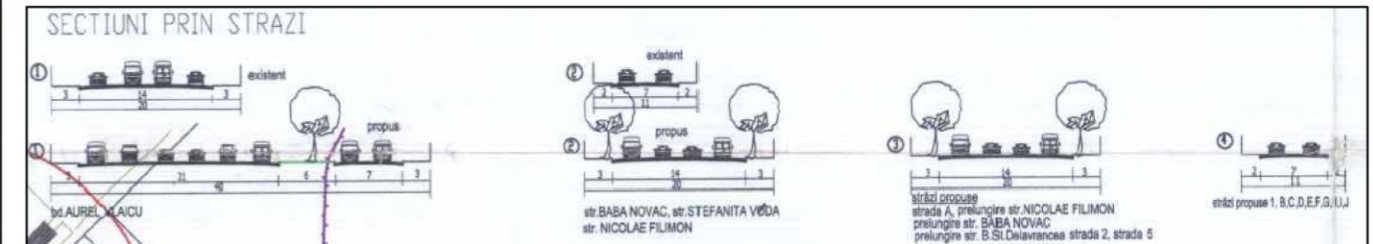
Vecinatatile terenurilor ce au generat documentatia sunt dupa cum urmeaza:

a) N.C. 203158

- la nord: m. Maranovschi Filip;
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: Bratu Dumitru;
- la vest: Moraru Viorica.

b) CAD 10849

- la nord: Vasilenco Jenie-Mariana;
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: D.E. 656/29;
- la vest: Stancu Liliana.



		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS	Pr. nr. 265/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara -/-	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	Faza: A.O.
Sef proiect	URB. BAJENARU ALEXANDRU		format A3		Titlu plansa: INCADRARE IN H.C.L. nr.286/2006
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB. PAVALUC LOREDANA-IONELA ARH. STEBINGAR MIHAI		12/2019		

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



Terenurile ce au generat prezenta documentatie reprezinta proprietatea privata a EUROVET LOGISTICS S.R.L., conform actelor de proprietate, contract de vanzare-cumparare incheiat la BNP Boruna Chirata si Asociatii, si dispun de urmatoarele caracteristici:

a) teren arabil intravilan in suprafata de 13737.00mp. conform actelor de proprietate (13704.00mp. conform masuratori cadastrale) situat in municipiul Constanta, str. Crisului, sola 70, parcela A656/17/2, identificat cu numarul cadastral 203158 si intabulat in cartea funciara nr. 203158.

b) teren intravilan in suprafata de 13737.00mp. conform actelor de proprietate (13703.93mp. conform masuratori cadastrale) situat in municipiul Constanta, str. Crisului, sola 70, parcela A656/17/4, identificat cu numarul cadastral 10849 si intabulat in cartea funciara nr. 203159.

- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= cca. 7,5ha.
 - Limita de proprietate existenta
 - Limita teren(uri) ce au generat P.U.Z.
- Vecinatățile zonei studiate P.U.Z. sunt dupa cum urmează:
- la nord: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
 - la est: D.E. 656/13;
 - la sud: strada propusa H.C.L.286/2006;
 - la vest: strada propusa H.C.L.286/2006.

Dupa cum se poate observa in situatia existenta, terenurile ce au generat documentatia urbanistica prezenta, nu dispun de constructii si nu sunt amenajate.

Terenurile se situeaza in proximitatea bd. Aurel Vlaicu, in apropierea intersectiei giratorii dintre strada Crisului si bd. Aurel Vlaicu, cat si de intersectia dintre str. Nicolae Filimon si bd. Aurel Vlaicu.

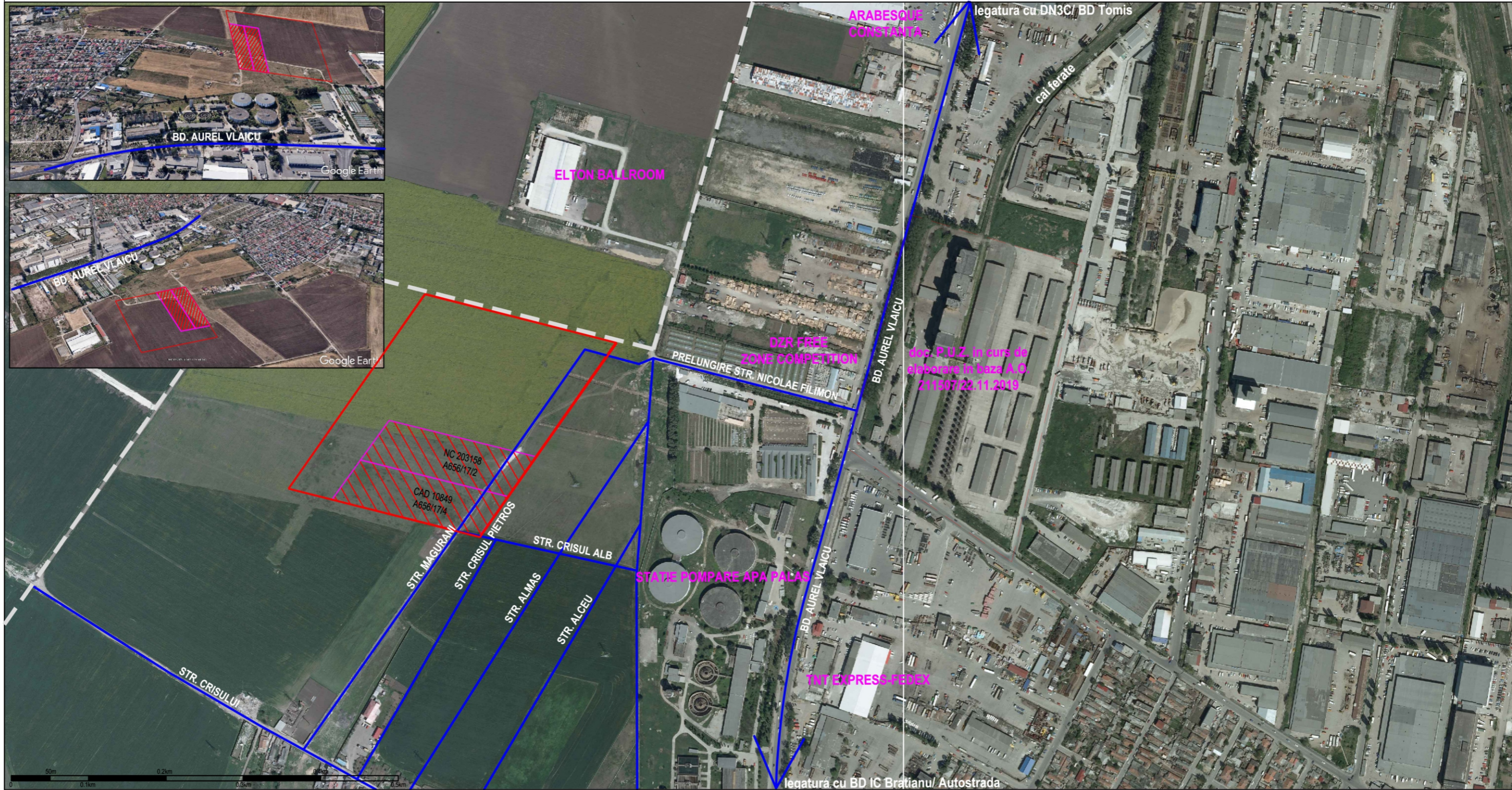
Terenurile din vecinatate dispun de constructii ce adapostesc predominant functiuni industriale si de depozitare, si functiuni cu caracter de servicii si/ sau comerciale.

Vecinatățile terenurilor ce au generat documentatia sunt dupa cum urmează:

a) N.C. 203158	b) CAD 10849
- la nord: m. Maranovschi Filip;	- la nord: Vasilenco Jenie-Mariana;
- la est: D.E. 656/13;	- la est: D.E. 656/13;
- la sud: Bratu Dumitru;	- la sud: D.E. 656/29;
- la vest: Moraru Viorica.	- la vest: Stancu Liliana.

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA www.masstudio.ro		Beneficiar: EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS		Pr. nr. 265/2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara 1/2000	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	Faza: A.O.
Sef proiect	URB. BAJENARU ALEXANDRU		format A3	Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr. U-02A
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB. PAVĂLUC LOREDANA-IONELA ARH. STEBINGAR MIHAI		12/2019		
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii					

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006



- Limita intravilan
 - Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= cca. 7,5ha.
 - Limita de proprietate existenta
 - Limita teren(uri) ce au generat P.U.Z.
- Vecinatățile zonei studiate P.U.Z. sunt dupa cum urmează:
- la nord: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
 - la est: D.E. 656/13;
 - la sud: strada propusa H.C.L.286/2006;
 - la vest: strada propusa H.C.L.286/2006.

Dupa cum se poate observa in situatia existenta, terenurile ce au generat documentatia urbanistica prezenta, nu dispun de constructii si nu sunt amenajate.

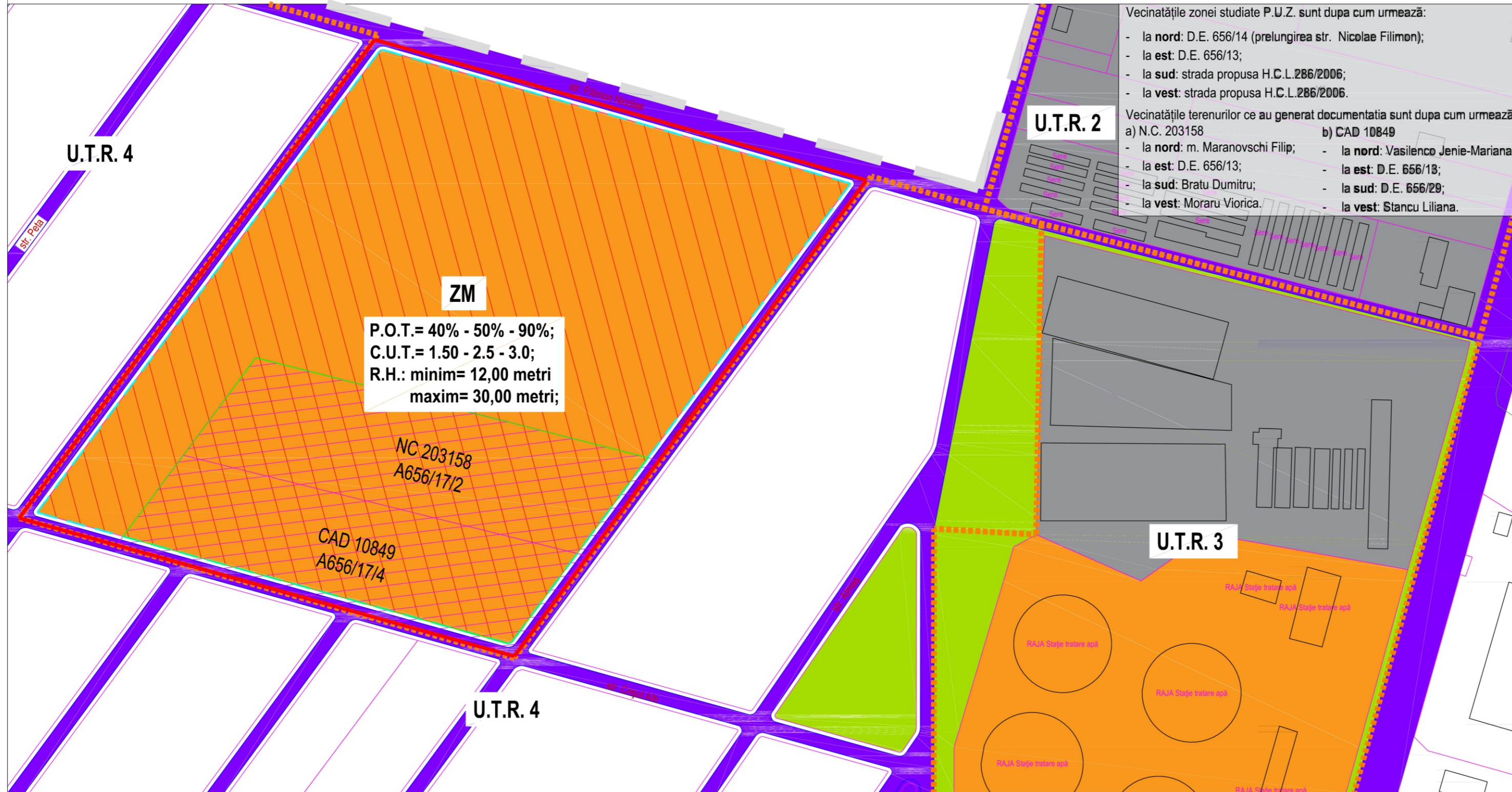
Terenurile se situeaza in proximitatea bd. Aurel Vlaicu, in apropierea intersectiei giratorii dintre strada Crisului si bd. Aurel Vlaicu, cat si de intersectia dintre str. Nicolae Filimon si bd. Aurel Vlaicu.

Terenurile din vecinatate dispun de constructii ce adapostesc predominant functiuni industriale si de depozitare, si functiuni cu caracter de servicii si/ sau comerciale.

Vecinatățile terenurilor ce au generat documentatia sunt dupa cum urmează:

a) N.C. 203158	b) CAD 10849
- la nord: m. Maranovschi Filip;	- la nord: Vasilenco Jenie-Mariana;
- la est: D.E. 656/13;	- la est: D.E. 656/13;
- la sud: Bratu Dumitru;	- la sud: D.E. 656/29;
- la vest: Moraru Viorica.	- la vest: Stancu Liliana.

		S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA		Beneficiar: EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS		Pr. nr. 265/2019	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		scara grafica	
Sef proiect		URB. BAJENARU ALEXANDRU URB. PAVALUC LOREDANA-IONELA		ARH. STEBINGAR MIHAI		format A3	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		12/2019		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, re folosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii		Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA		Faza: A.O.		Plansa nr. U-02B	



Vecinătățile zonei studiate P.U.Z. sunt după cum urmează:

- la nord: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: strada propusa H.C.L. 286/2006;
- la vest: strada propusa H.C.L. 286/2006.

Vecinătățile terenurilor ce au generat documentatia sunt după cum urmează:

a) N.C. 203158

- la nord: m. Maranovschi Filip;
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: Bratu Dumitru;
- la vest: Moraru Viorica.

b) CAD 10849

- la nord: Vasilenco Jenie-Mariana;
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: D.E. 656/29;
- la vest: Stancu Liliana.

ZM - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, situată în zone predominant rezidențiale, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. De asemenea se formează și segmente de linearități realizate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri, activități de agrement, spa și wellness din proximitatea principalelor artere de penetrație în oraș și a inelelor exterioare de circulație ale municipiului.

- UTILIZARI ADMISE:**
- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
 - Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
 - Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
 - Hoteluri, agenții de turism;
 - Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - Locuințe colective;
 - Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
 - Agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite;
 - Parcaje subterane, la sol și multietajate;
 - Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.D.T.:

- 40%= pentru locuințe individuale;
- 50%= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivel de cartier;
- 90%= activități de agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice de nivel local;

C.U.T.:

- 1.50= pentru locuințe individuale;
- 2.5= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agrement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivel de cartier;
- 3.0= activități de agrement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice de nivel local;

R.H.: minim= 12,00 metri
maxim= 30,00 metri;

- Limita intravilan
- Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= cca. 7,5ha.
- Limita de proprietate terenuri ce au generat P.U.Z. existenta
- Limita teren(uri) ce au generat P.U.Z.
- Limita U.T.R. cf. HCL 286/2006
- Limita U.T.R. propus spre reglementare-zona functionala ZM
- Limita de proprietate terenuri ce au generat P.U.Z., ulterior alipirii acestora si realizarii extinderilor de drumuri conform HCL 286/2006
- Zona cu functiuni mixte, conform HCL 286/2006
- Spatiu verde de protectie si separatie, conform HCL 286/2006
- Echipament tehnico-edilitar, conform HCL 286/2006
- Zona cu productie nenociva, comert en-gros, depozite, servicii, conform HCL 286/2006
- Circulatie carosabila
- Zona propusa mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situata in afara zonei centrale

SPAȚIILE VERZI: se asigură conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2123/21.06.2019 și implicit și conform H.C.J.C. nr.152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța. Astfel, pentru funcțiunea propusă de hotel-apartament, suprafața minimă de spații verzi este de 50%, din care cel puțin 10% vor fi reprezentați de suprafața spațiilor verzi amenajate la sol. Restul de până la 50% va fi amenajat la nivelul fațadelor și teraselor aferente construcției propuse.

LOCURILE DE PARCARE: se asigură conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 2123/ 21.06.2019 și implicit și conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar:	Pr. nr.
		EUROVET LOGISTICS S.R.L. prin reprezentant VISINOAIA MARIUS	265/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
Sef proiect	URB. BAJENARU ALEXANDRU		1/2000
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB. PAVĂLUC LOREDANA-IONELA ARH. STEBINGAR MIHAI		format A3EXTINS
			12/2019
		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006	
		Titlu planșa: SITUATIE PROPUȘA	
		Faza: A.O.	
		Planșa nr. U-03	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanța, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii			

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE D.E. 656/13, D.E. 656/14 (Prelungirea Str. Nicolae Filimon) si strazi propuse H.C.L. 286/2006

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

mun. Constanta, la adresa zona bd. Aurel Vlaicu, parcela A656/4 si parcela A656/2

I.03 Titularul investiției

**EUROVET LOGISTICS S.R.L.
prin reprezentant VISINOAIA MARIUS**

I.04 Elaboratorul documentației

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

tel: 0723.171.168

I.05 Fază proiect

A.O.

I.06 Număr proiect

265/2019

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenurile situate** la adresa zona bd. Aurel Vlaicu, parcelele A656/17/4 si A656/17/2, fiind identificate prin numerele cadastrale I.E. 10849 si I.E. 203158.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia următoarea zona prin documentatia urbanistica de tip P.U.Z.:

- la nord: D.E. 656/14 (prelungirea str. Nicolae Filimon);
- la est: D.E. 656/13;
- la sud: strada propusa H.C.L.286/2006;
- la vest: strada propusa H.C.L.286/2006.

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de cca. 8,23 ha..

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

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a EUROVET LOGISTICS S.R.L., persoană juridica, prin reprezentant Visinoiaia Marius, conform contractului de vanzare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- C.U. 4375/27.11.2019;
- H.C.L. 286/2006;
- P.U.G. municipiul Constanta aprobat prin H.C.L. 653/1999 prelungit prin 429/2018;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat documentația, fac parte din intravilanul orasului Constanta, situate în zona de vest a municipiului, având în vecinătatea imediata cartierul Palas.

Terenurile au acces direct din circulatii publice ce au o legatura directa cu bd. Aurel Vlaicu. Astfel zona propusa spre studiu este bine sistematizata din punct de vedere rutier si dispune de accesibilitate ridicata.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - P.U.Z. HCL 286/2006

Terenurile propuse spre studiu P.U.Z. fac parte din intravilanul municipiului Constanta, conform P.U.G. aprobat al orasului. Terenurile dispun de reglementari in vigoare in baza P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 286/2006 si se încadrează în următoarea zonă funcțională, cu reglementările aferente:

U.T.R. 4 - zona Crisului

Caracteristici principale: teren partial ocupat la frontul Nordic al strazii Crisului cu functiuni diverse: ateliere prestari servicii, locuinte, agrement.

Functiuni premise: locuire, fotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

Regim de inaltime: P+1-3, sau maxim 12,00 metri la cornisa sua la atic.

P.O.T. maxim: in loturile pentru locuinte - considerate conf. RGU - zone predominant rezidentiale - 40%

P.O.T. maxim: pentru functiunile publice, dotari urbane, se vor respecta normele specifice - 75% (conf. RLU)

P.O.T. maxim: pentru activitati economice, productie: 50% pentru suprafata ocupata de constructii si 90% pentru suprafata ocupata de constructii si platforme.

Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situatia juridical a terenurilor actualizata.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a EUROVET LOGISTICS S.R.L., persoană juridica, prin reprezentant Visinoiaia Marius, conform contractului de vanzare.

In vecinatate se identifica terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/ juridice, cat si a administratiei publice locale.

2.4 CIRCULAȚII

Terenurile au acces direct din circulatii publice ce au o legatura directa cu bd. Aurel Vlaicu. Astfel zona propusa spre studiu este bine sistematizata din punct de vedere rutier si dispune de accesibilitate ridicata.

In proximitate se identifica drumuri de exploatare D.E. 656/13 si D.E. 656/14.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce au generat documentatia prezenta sunt situate in intravilanul mun. Constanta, la adresa zona bd. Aurel Vlaicu, parcela A656/4 si parcela A656/2 si sunt libere de constructii.

Terenurile dispun de urmatoarele caracteristici:

- numar cadastral 10849, ce are categoria de folosinta nedeterminata si o suprafata de 13737,00 mp.;
- numar cadastral 203158, ce are categoria de folosinta arabil si o suprafata de 13737,00 mp.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Toate rețele existente in zona, vor fi trasate in anexele, avizele institutiilor avizatoare detinatoare de retele.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

- Propunerile care stau la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:
- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor,
 - Asigurarea accesului la infrastructură,
 - Utilizarea eficientă a terenurilor,
 - Diversificarea funcțiilor,
 - Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat,
 - Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale,
 - Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.Z. Aurel Vlaicu, aprobat prin H.C.L. 286/ 2006.

În cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare și anume:

- U.T.R. 4 - zona Crisului

Astfel se propune modificarea teritoriului propus spre studiu P.U.Z., din UTR 4 - zona Crisului în **Zona mixtă (ZM) cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale.**

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi,
- proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor
- construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agreement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PROPUȘI

- minim 12,00 metri;
- maxim 30,00 metri (ce include firmele luminoase/ steaguri și alte asemenea);

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

- 40%= pentru locuințe individuale;
- 50%= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agreement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivel de cartier;
- 90%= activități de agreement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice de nivel local;

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

- 1.50= pentru locuințe individuale;
- 2.5= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agreement,

- sport, recreere, parcaje si institutii si echipamente publice la nivel de cartier;
- 3.0= activitati deg arement, sport și recreere în spații acoperite/
- descoperite si institutii si echipamente publice de nivel local;

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

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

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

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin propunerea prezentului P.U.Z. se dorește încadrarea într-o nouă zonă de reglementare a imobilului, în care indicatorii urbanistici să fie reglementați în mod specific și diversitatea funcțională să fie caracteristica zonei din care se încadrează aceasta.

Mixitatea funcțională în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților și are în vedere tendințele de dezvoltare la nivelul zonei din care se încadrează la nivelul orasului Constanta.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

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 sesiune 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. LOREDANA PĂVĂLUC

Verificat,
Urb. ALEXANDRU BAJENARU