

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE HCL NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA NR. 350/2001”

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

MUN. CONSTANȚA, STR. POPORULUI, NR. 207, JUD. CONSTANȚA

I.03 Titularul investiției

S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

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

I.05 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.06 Număr proiect

179/2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **Str. Poporului, nr. 207**. Având în vedere prevederile Legii 350/2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord – Str. Fulgerului;
- La Vest – Str. Poporului;
- La Est – Aleea Nalbei;
- La Sud – Str. Ion Luca Caragiale.

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

Amplasamentul ce a generat documentația actuală, înregistrat cu **numărul cadastral 245359**, are o suprafață totală de **422,00 metri pătrați** (conform extrasului de carte funciară).

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de **15.266,96 metri pătrați (aproximativ 1,53 ha)** conform ridicării topografice și cuprinde atât terenul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente și unitare a zonei.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 1832/ 09.05.2018, prelungit până la data de 08.05.2020;
- Avizul de oportunitate nr. 117287/24.08.2018;
- Planul Urbanistic Zonal – aprobat prin HCL nr. 190/2011;

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.653 din 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima data prin H.C.L. 429/31.10.2018;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018;
- HCJC 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;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 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 municipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;

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

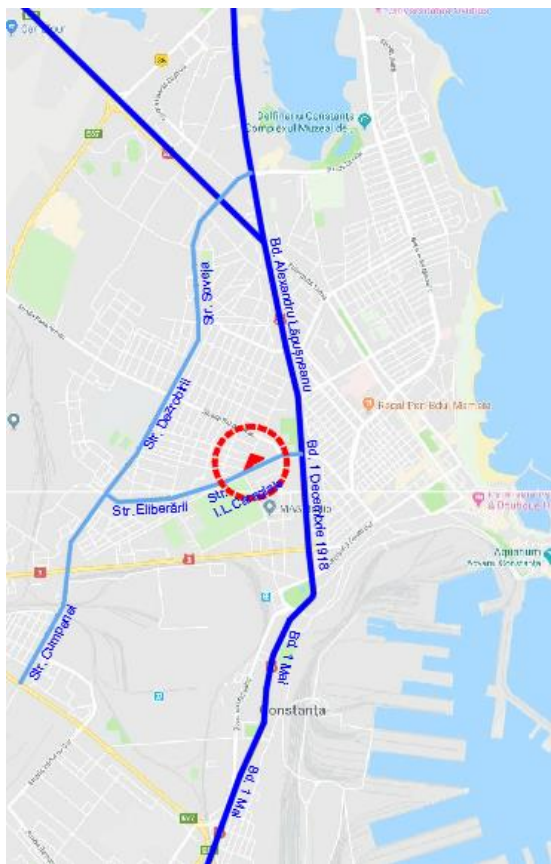
CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în **intravilanul Municipiului Constanta**, în cartierul ICIL, în proximitatea zonei centrale a orașului.

Zona studiată, fiind localizată în proximitatea zonei centrale a orașului, are acces către artere majore de circulație la nivelul orașului: prin strada I.L. Caragiale, limită sudică a sitului, către Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce străbate tot Municipiul Constanța prin prelungirea sa cu Bulevardul 1 Mai și Șoseaua Mangaliei înspre sud și Bulevardele Alexandru Lăpușneanu și Tomis înspre nord, dar și către strada Eliberării conexiune cu Strada Dezrobirii, către vestul orașului.



Terenul identificat cu numărul cadastral 245359 este în proprietatea privată a S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare identificat prin încheierea de autentificare nr. 588 din 13.12.2017, Birou Individual Notarial Cârstocea Roxana și prezintă destinația de curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona propusă spre studiu prin documentația de tip P.U.Z. face parte din intravilanul Municipiului Constanta și este reglementată conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima data prin H.C.L. 429/31.10.2018, parțial, zona vestică (terenurile cu deschidere către strada Poporului) sunt reglementate conform P.U.Z. aprobat în zona studiată, conform H.C.L. nr. 190/2011.

Suprafața reglementată în continuare prin P.U.G.M.C. în vigoare se încadrează în UTR:

ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. max. = P+4E (15.0 metri);

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. max. = 30%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- C.U.T. max. = 1.5 mp. A.D.C./mp. teren.

Conform P.U.Z. în vigoare, în zona studiată, aprobat prin HCL nr. 190/2011, există două zone de reglementare **ZRL2b1** și **ZRL2b2**.

Terenul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. este reglementat conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011, conform căruia se încadrează în UTR ZRL2b1, cu următorii coeficienți urbanistici:

ZRL2b1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și anexe gospodărești;
- amenajări aferente locuințelor;
- dotări de interes local;
- comerț cu amănuntul;

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. max. = P+2E;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2.0 mp. A.D.C./mp. teren.

ZRL2b2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI ȘI MEDII

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe și comerț;

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. max. = P+3-4E;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. max. = 80%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- C.U.T. max. = 3.0 mp. A.D.C./mp. teren.

Observație: în cadrul părților desenate, se pot observa modificări în cadrul țesutului zonei studiate, mai exact apariția prelungirii străzii Fulgerului, în nordul zonei studiate și definirea Aleii Nalbei ce delimitează zona studiată în sud.

2.3 BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. existent		
ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRL4 (conf. PUG)	6.941,86 mp.	45,47%
ZRL2b1 (conf. PUZ)	4.472,03 mp.	29,29%
ZRL2b2 (conf. PUZ)	427,05 mp.	2,80%
Circulații carosabile și pietonale*	3.426,02 mp.	22,44%
TOTAL	15.266,96 mp.	100,00%

U.T.R. - uri ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.190/2011				
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRL4	6.941,86 mp.	30,00%	1.50	P+4E (15,00 m)
ZRL2b1	4.472,03 mp.	50,00%	2.00	P+2E
ZRL2b2	427,05 mp.	80,00%	3.00	P+3-4E

* Spațiile verzi publice din zona studiată se întâlnesc numai în cadrul UTR-ului ZRL4, materializate prin grădinile neamenajate aferente clădirii de locuire colectivă (bloc L111), ocupând o suprafață de aproximativ 914,09 mp..

În situația propusă spațiile verzi vor fi reproiectate, atât în proximitatea blocului, cât și în zona parcurii propuse.

2.4 REGIMUL JURIDIC

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în intravilan, în domeniul public și privat al Municipiului Constanța, precum și a persoanelor fizice/juridice.

Imobilul ce a generat documentația de tip P.U.Z. este în proprietatea privată a beneficiarului **S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.**, conform contractului de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 588 din 13.10.2017, Birou Individual Notarial Cârstocea Roxana, nr. 3234/2833/20.12.2013.

2.5 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate circulația se realizează pe:

- Strada Poporului – dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada Fulgerului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada I.L.Caragiale – dublu sens - 4 fire de circulație (2 fire pe fiecare sens de mers);
- Aleea Nalbei – alee ocazional carosabilă pentru accesul riveranilor.

Zona studiată, fiind localizată în proximitatea zonei centrale a orașului, are acces către artere majore de circulație la nivelul orașului: prin strada I.L. Caragiale, limită sudică a sitului, către Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce străbate tot Municipiul Constanța prin prelungirea sa cu Bulevardul 1 Mai și Șoseaua Mangaliei înspre sud și Bulevardele Alexandru Lăpușneanu și Tomis înspre nord, dar și către strada Eliberării conexiune cu Strada Dezrobirii, către vestul orașului.

Amplasamentul studiat are acces direct atât din Str. Poporului, cât și din Str. I.L.Caragiale. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul identificat cu numărul cadastral 245359, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciară și prezintă categoria de folosință „curți construcții”.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare și rețele de telecomunicații etc.), la care se va realiza ulterior bransamentul, conform avizelor instituțiilor avizatoare.

2.8 DISFUNCȚIONALITĂȚI

În prezent, zona este caracterizată de un fond construit neomogen din punct de vedere arhitectural.

În cadrul UTR-ului ZRL4, zona locuirii colective, există un spațiu liber neamenajat corespunzător în care circulația nu este proiectată fapt ce duce și la apariția parcarilor spontane, tot aici există spațiul de depozitare a deșeurilor menajere (ghena de gunoi) și garaje din beton realizate pe terenul public (necesar a fi demolate).

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Elaborarea P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin certificatul de urbanism emis de către Primaria Municipiului Constanța nr. 1832 din 09.05.2018, prelungit până la data de 08.05.2020:

„Interdicții temporare de construire, cu respectarea prevederilor ART. 32, al. 7 din Legea nr.350/2001 și a P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 190/08.07.2011”.

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;

- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/ general, comerț, alimentație publică, servicii;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

3.1 BILANȚ PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z. existent

ZONIFICARE EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA	
	mp.	%
ZRL4 (conf. PUG)	4.200,99 mp.	27,51%
L1	3.077,77 mp.	20,16%
L2	1.399,30 mp.	9,17%
M1	395,52 mp.	2,59%
Circulații carosabile și pietonale	6.193,38 mp.	40,57%
TOTAL	15.266,96 mp.	100,00%

U.T.R. - uri ȘI INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI conform P.U.G.M.C. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.190/2011

U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)
ZRL4	4.200,99 mp.	30,00%	1.50	P+4E (15,00 m)
L1	3.077,77 mp.	50,00%	2.00	P+2E (13,00 m)
L2	1.399,30 mp.	60,00%	2.00	D+P+3/4E (15-18,00 m)
M1	395,52 mp.	80,00%	3.00	D+P+3/4E (15-18,00 m)

Suprafețe de spații publice din zona studiată se află preponderent în cadrul UTR-ului ZRL4 și în zona Aleii Nalbei și însumează în situația propusă o suprafață de aproximativ 1.001,45 mp.

3.2 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr.190 din 08.07.2011 și prin P.U.G Municipiul Constanța aprobat prin HCL nr.653 din 25.11.1999, prelungit ultima data prin HCL nr. 429/31.10.2018.

Astfel se identifică în situația existentă următoarele subzone funcționale:

Conf. P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 190 din 08.07.2011:

ZRL2b1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE;

ZRL2b2 – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI MEDII;

Conf. P.U.G. aprobat prin HCL nr.653 din 25.11.1999, prelungit ultima dată prin HCL nr.429 din 31.10.2018:

ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-4E NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

Prin prezenta documentație, subzonele funcționale existente se vor împărți în patru zone funcționale, ce își vor schimba atât denumirea, cât și anumite caracteristici, după cum urmează:

L1 – Subzonă locuințe individuale: - Se mențin reglementările conform P.U.Z. aprobat prin HCL 190/08.07.2011

Utilizari admise:

- locuințe individuale și anexe gospodărești;

- amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor.

Utilizari admise cu condiționări:

- depozitare produse fără nocivitate ce nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfortul populației prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. și care nu impun distanțe și zone de protecție, conform OMS 119/2014;
- se admit profesii libere (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25%.

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00 și care produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la *UTILIZĂRI ADMISE* și *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.H. maxim = P+2E (13,00 metri);

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim = 50,00 %;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren.

L2 – Subzonă locuințe colective mici-medii cu funcțiuni complementare:

Utilizari admise:

- locuințe colective mici (max.P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- birouri și servicii în clădiri dedicate;
- comerț cu amănuntul în clădiri dedicate.

Utilizari admise cu condiționări:

- depozitare produse fără nocivitate ce nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfortul populației prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. și care nu impun distanțe și zone de protecție, conform OMS 119/2014;
- se admite realizarea spațiilor comerciale pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admite realizare birourilor și/sau a serviciilor pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admit profesii libere (avocatura, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25% din A.D.C..

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00 și care produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la *UTILIZĂRI ADMISE* și *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.H. maxim = D+P+3/4E (15,00-18,00 metri);

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim = 60,00 %;

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim = 2.00 mp. A.D.C./ mp. teren.

M1 – Subzonă mixtă preponderant rezidențială: - Se mențin reglementările conform P.U.Z. aprobat prin HCL 190/08.07.2011.

Utilizari admise:

- locuințe colective mici (max. P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- servicii administrative și dotări de interes local (sedii, grădinițe etc.);
- comerț cu amănuntul și servicii de alimentație publică în clădiri destinate;
- birouri și/sau servicii în clădiri destinate.

Utilizari admise cu condiționări:

- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
- se admit profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) complementare zonelor rezidențiale în proporție de 25% din A.D.C.;
- se admite realizarea spațiilor comerciale pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit;
- se admite realizarea birourilor și/sau a serviciilor pe întreaga arie construită a parterului clădirilor de locuit.

Utilizari interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- orice alte funcțiuni ce nu au fost menționate la *UTILIZĂRI ADMISE* și *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.H. maxim = D+P+3/4E (15,00-18,00 metri);

Procent maxim de ocupare a terenului:

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

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim = 3.00 mp. A.D.C./mp. teren.

ZRL4 – Subzonă locuințe colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderant rezidențiale: - Se mențin indicatorii urbanistici conform P.U.G. Mun. Constanța aprobat prin HCL nr. 653 din 25.11.1999, prelungit ultima dată prin HCL nr. 429 din 31.10.2018.

Se păstrează caracteristicile și indicatorii urbanistici reglementați conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018.

Documentația de față nu afectează construcțiile existente (bloc L111 și P.T. 59), dar vine în întâmpinarea cerințelor și a prevederilor actuale, reglementând exclusiv spațiul neconstruit din cadrul UTR-ului și a garajelor existente prin realizarea unui parcări amenajate și a spațiilor verzi aferente, conform planșei de mobilare a prezentei documentații.

Utilizari admise:

- Locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- R.H. maxim = P+4E (15,00 metri);

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim = 30,00 %;

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim = 1.50 mp. A.D.C./ mp. teren.

3.3 CIRCULAȚII PROPUSE

În limita zonei studiate circulația se realizează pe:

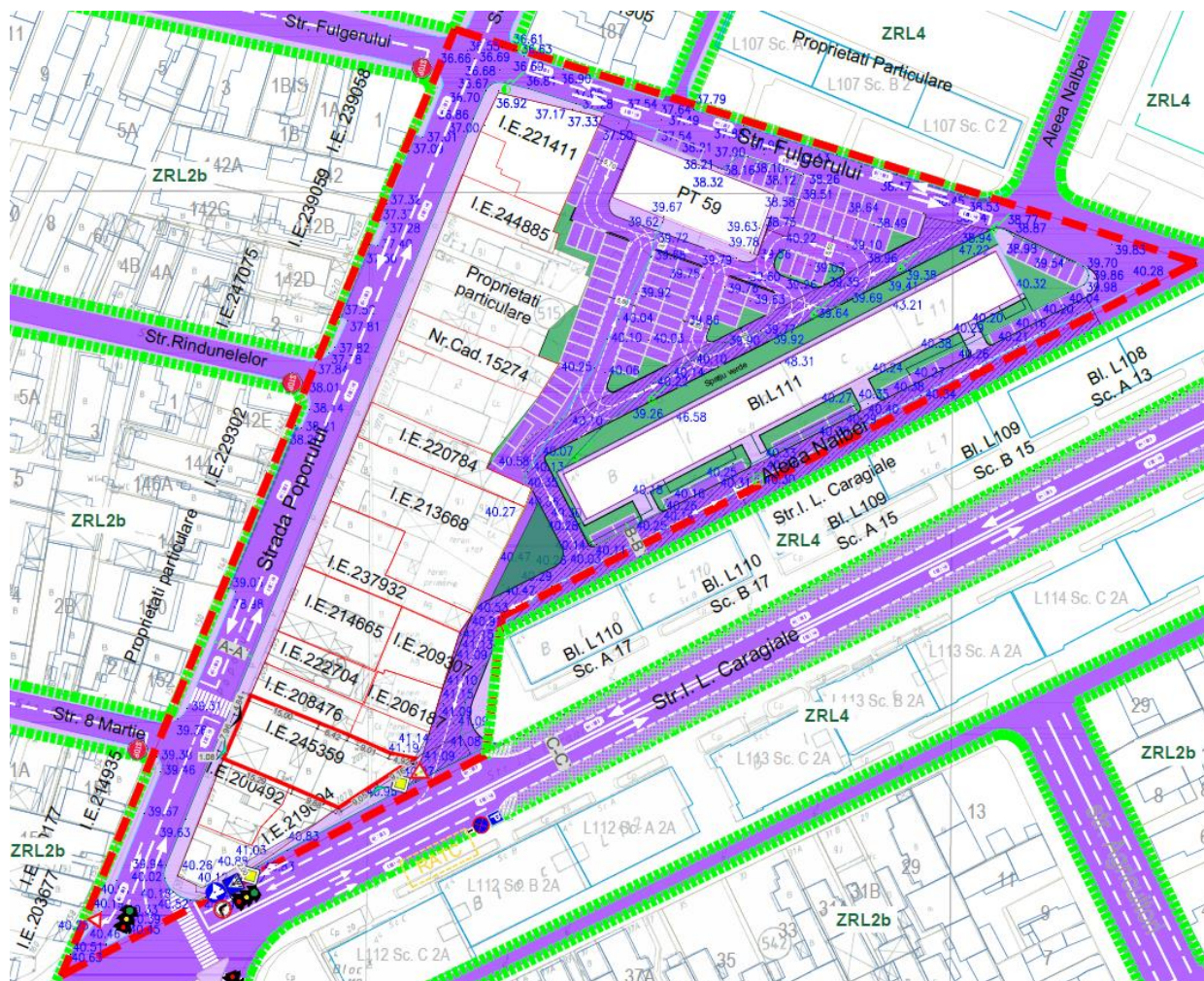
- Strada Poporului – dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada Fulgerului - dublu sens - 2 fire de circulație (1 fir pe fiecare sens de mers);
- Strada I.L.Caragiale – dublu sens - 4 fire de circulație (2 fire pe fiecare sens de mers);
- Aleea Nalbei – alee ocazional carosabilă pentru accesul riveranilor.

Zona studiată, fiind localizată în proximitatea zonei centrale a orașului, are acces către artere majore de circulație la nivelul orașului: prin strada I.L. Caragiale, limită sudică a sitului, către Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce străbate tot Municipiul Constanța prin prelungirea sa cu Bulevardul 1 Mai și Șoseaua Mangaliei înspre sud și Bulevardele Alexandru Lăpușneanu și Tomis înspre nord, dar și către strada Eliberării conexiune cu Strada Dezrobirii, către vestul orașului.

Amplasamentul studiat are acces direct atât din Str. Poporului, cât și din Str. I.L.Caragiale. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

În cadrul zonei studiate se propune demolarea garajelor existente și realizarea unui parcări publice în zona locuințelor colective (bloc L111) și P.T. 59, totodată se propune și amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi din zona blocului L111, pe Aleea Nalbei.

În zona de sud a zonei studiate, în intersecția str. I.L. Caragiale și str. Poporului, se propune majorarea suprafeței pietonale prin cedarea unei suprafețe de aproximativ 34,00 mp. Terenurile ce vor fi nevoite să cedeze suprafețe de teren către domeniul public nu sunt înscrise în sistemul de evidență A.N.C.P.I. și nu pot fi menționate la momentul elaborării documentației actuale.



3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Conform **avizului nr. 240824257 din 06.11.2018 emis de e-Distributie Dobrogea, reobținut prin avizul nr. 285039466 din 06.11.2019:** „amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Se va asigura o distanță minimă de cca. 2 m față de LEA existente pentru toate utilajele folosite în zona de șantier supusă prezentului aviz de amplasament.”

Conform **avizului nr. B19228/09.11.2018 emis de R.A.D.E.T. Constanța:** „furnizorul de energie termică are dreptul de servitute asupra rețelelor termice, R.A.D.E.T. Constanța va emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului menționat 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.”

Conform **avizului nr. 901/18056 din 17.12.2018 emis de RAJA Constanța**: „Pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există un bransament de apă executat din conducta de distribuție apă Dn. 150mm OL existentă pe str. Poporului.

Pe amplasamentul studiat (conform avizului de oportunitate) există conducte de distribuție apă, colectoare menajere, și pluviale, bransamente de apă, racorduri de canalizare menajeră (conform planului de situație anexat).

Pe str. Poporului există conducte de distribuție apă Dn. 150mm OL, Dn. 300mm Azb, colectorul menajer Dn. 250mm B (H-150 m).

Pe str. I.L. Caragiale există conducta magistrală de apă Dn. 500mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 300mm OL, colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.

Pe str. Fulgerului există conducta magistrală DN.800mm OL, conducta de distribuție apă Dn. 160mm PEHD, colectorul menajer Dn. 250mm AZB.

Presiunea apei din zonă este de 1,8 atm.

...pentru o poziționare cât mai exactă a traseelor conductelor de apă și canalizare existente în zona studiată, în fazele de proiectare următoare P.U.Z.-ului, respectiv obținerea autorizației de construire, aveți obligația executării de sonde în prezența reprezentanților R.A.J.A. SA.”

Conform **avizului nr. 313.216.389 din 24.10.2018 emis de DistrigazSud Rețele S.R.L.**, **reobținut prin avizul nr. 314.488.743 din 29.10.2019**: zona studiată este deservită de rețele de distribuție a gazeor naturale, iar amplasamentul ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z. nu afectează rețelele existente.

Conform **avizului nr. 1833 din noiembrie 2018, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, **reobținut prin avizul nr. 1979 din 29.10.2019**: în zona studiată există pozate cabluri Tc, în proprietatea TELEKOM S.A. „Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu și manual, 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 normativul tehnic în vigoare.”

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Se va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiunilor propuse în contextul actual al zonei. Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare, ce se va dezvolta puternic, atât din punct de vedere al locuirii, cât și al funcțiunilor complementare.

Zona studiată are avantajul accesului direct la artere de circulație importante la nivelul orașului, având deschidere atât la strada Poporului, cât și la strada Ion Luca Caragiale, arteră importantă la nivelul orașului, ce face legătura cu Bd. 1 Decembrie 1918 și cu strada Dezrobirii.

Propunerea prezentului P.U.Z. vizează o dezvoltare coerentă și unitară, luând în considerare tendința de dezvoltare a zonei. Totodată, având în vedere poziționarea în cadrul orașului (făcând parte din zona centrală, în proximitatea Casei de Cultură și a stadionului Casei de Cultură) și funcțiunile din zonă, atât cele din zona studiată, cât și cele din vecinătate, dar și presiunea imobiliară pentru unități locative și birouri, de la nivelul întregului oraș, propunerea prezentului P.U.Z. vizează construirea unei construcții dedicată locuirii colective și birourilor cu spații comerciale și de servicii ce completează funcțiunea de locuire, amenajarea spațiilor verzi la sol (conf. H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța) și asigurarea parcarilor conf. HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru

lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018.

Având în vedere direcția de dezvoltare a zonei, imobilul care a generat documentația actuală se va încadra în noua subzonă de reglementare **L2 – Subzonă locuințe colective mici-medii cu funcțiuni complementare**, investiția pe acesta vizând un regim de înălțime maxim de D+P+4E (15-18,00 metri), pentru realizarea unei compoziții volumetrice coerente a fondului construit viitor, ținând cont de vecinătăți și poziționare în raport cu arterele de circulație (continuarea regimului de construire de pe str. I.L. Caragiale).

- Regim de înălțime maxim propus = **D+P+4E (15-18,00 m)**;
- P.O.T. maxim propus = **60,00 %**;
- C.U.T. maxim propus = **2.00 mp. A.D.C./mp. teren**.
- Funcțiuni:
 - locuințe colective medii;
 - spații comerciale și de servicii la parterul construcției.

Conform Studiului de morfologie a parcellarului în vederea stabilirii regimului de construire pentru imobilul ce a generat prezenta documentație, realizat de S.C. UHM Research & Planning S.R.L. *se propune un regim de construire cuplat sau înșiruit, ce va fi retras atât față de aliniament, cât și față de limita posterioară cu 3 metri. „Se propune preluarea alinierii clădirilor învecinate (str. Poporului nr. 205A, nr. 209) aflate la nord și sud față de imobilul studiat. Volumetric se recomandă edificarea a două volume aliniate la clădirile vecine articulate printr-un corp de legătura, în special, în situația în care se dorește construirea în regim înșiruit. Lungimea fațadei fiecărui volum nu va depăși 5-7 m”.*

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform *Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța* aprobat.

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

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o sedință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul 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 (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.

Întocmit,

Urb. BIANCA RALUCA NEDEA

Verificat,
Urb. ALEXANDRU BĂJENARU