



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale,
inițiator SC Carmeco SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 106452/14.07.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 111166/22.07.2020, precum și avizul nr. 106451/14.07.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din 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;

Văzând avizul de oportunitate nr. 12451/21.01.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 4552/2018, fac parte din suprafața de 87200 mp atribuită în proprietate SC Carmeco SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO7 nr. 0204/12.05.1995 eliberat de Ministerul agriculturii și alimentației.

Suprafața de 71343,49 mp din acest teren a fost lotizată în trei loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 3104/18.11.2002 la biroul notarului public Borună Chirața, astfel:

- lotul 4 în suprafață de **3803,14 mp**, identificat cu nr. cadastral 205484, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA;

- lotul 5 în suprafață de **3355,69 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 2832 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229161, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1687/18.12.2002 la Biroul notarului public Grosu George;

- lotul 6 în suprafață de 64184,66 mp care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA și care a fost lotizat ulterior în 7 loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2924/14.11.2005 la Biroul notarilor publici asociați Borună Chirața, Borună Daniela și Borună Iuliana, după cum urmează :

- lotul 6/1 în suprafață de 548,59 mp,
- lotul 6/2 în suprafață de 447 mp,
- lotul 6/3 în suprafață de 1399,08 mp,
- lotul 6/4 în suprafață de 1587 mp,
- lotul 6/5 în suprafață de 353,12 mp,
- lotul 6/6 în suprafață de 325,94 mp,
- lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp.

Dintre acestea, lotul 6/5 în suprafață de **353,12 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205645 și lotul 6/6 în suprafață de **325,94 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205562, sunt proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 119/05.05.2006 la Biroul notarului public Dumitra Cristian Gabriel.

Lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp a fost lotizat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 213/13.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel, astfel :

- lotul 6/7/1 în suprafață de **22810 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 22956 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206473,
- lotul 6/7/2 în suprafață de **33324,93 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 34340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206474,
- lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp.

Ulterior, lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp a fost transmis în proprietate SC Sammarina Shipping and Trading SRL în baza convenției de dare în plată autentificată sub nr. 256/20.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel și apoi a fost dezmembrat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1352/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Lotul 1 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1189 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207264, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

Lotul 2 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207265, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

Lotul 3 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207266, este proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1355/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Prin hotărârea nr. 2/05.12.2018 pronunțată de Adunarea generală extraordinară a acționarilor Metachim SA, s-a aprobat schimbarea denumirii Metachim SA în Sammarina Imobiliare SA.

Terenul în suprafață de **6937 mp** (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252245 este proprietate SC

Sammarina Imobiliare SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 712/20.05.2020 la Societatea profesională notarială Dumitra, rezultat din alipirea următoarelor imobile:

- teren în suprafață de 353 mp (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 205645,
- teren în suprafață de 1189 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207264,
- teren în suprafață de 1100 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207265,
- teren în suprafață de 1100 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 207266,
- teren în suprafață de 3356 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2832 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), indentificat cu nr. cadastral 229161.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Carmeco SA, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

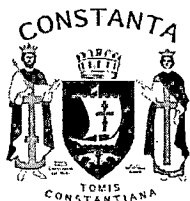
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 106452/14.07.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale, inițiator SC Carmeco SA;

Comisia, întrunită azi _____.____.2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. _____

Urmare solicitării nr. 39535/26.02.2020 adresată de Grasu Stelian pentru SC Carmeco SA în vederea analizării documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenurile pentru care s-a inițiat PUZ-ul, conform certificatului de urbanism nr. 4552/28.11.2018, fac parte din suprafața de 87200 mp atribuită în proprietate SC Carmeco SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO7 nr. 0204/12.05.1995 eliberat de Ministerul agriculturii și alimentației.

Suprafața de 71343,49 mp din acest teren a fost lotizată în trei loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 3104/18.11.2002 la biroul notarului public Borună Chirața, astfel:

- lotul 4 în suprafață de **3803,14 mp**, identificat cu nr. cadastral 205484, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA;
- lotul 5 în suprafață de **3355,69 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 2832 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229161, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1687/18.12.2002 la Biroul notarului public Grosu George;
- lotul 6 în suprafață de 64184,66 mp care a rămas în proprietatea SC Carmeco SA și care a fost lotizat ulterior în 7 loturi conform actului de lotizare autentificat sub nr. 2924/14.11.2005 la Biroul notarilor publici asociați Borună Chirața, Borună Daniela și Borună Iuliana, după cum urmează :
 - lotul 6/1 în suprafață de 548,59 mp,
 - lotul 6/2 în suprafață de 447 mp,
 - lotul 6/3 în suprafață de 1399,08 mp,
 - lotul 6/4 în suprafață de 1587 mp,
 - lotul 6/5 în suprafață de 353,12 mp,
 - lotul 6/6 în suprafață de 325,94 mp,
 - lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp.

Dintre acestea, lotul 6/5 în suprafață de **353,12 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205645 și lotul 6/6 în suprafață de **325,94 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205562, sunt proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 119/05.05.2006 la Biroul notarului public Dumitra Cristian Gabriel.

Lotul 6/7 în suprafață de 59523,93 mp a fost lotizat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 213/13.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel, astfel :

- lotul 6//7/1 în suprafață de **22810 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 22956 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206473,
- lotul 6/7/2 în suprafață de **33324,93 mp** (potrivit actelor de proprietate) și 34340 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206474,
- lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp.

Ulterior, lotul 6/7/3 în suprafață de 3389 mp a fost transmis în proprietate SC Sammarina Shipping and Trading SRL în baza convenției de dare în plată autentificată sub nr. 256/20.04.2007 la Biroul notarilor publici asociați Tatu Elena și Dumitra Cristian Gabriel și apoi a fost dezmembrat în trei loturi conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1352/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu, astfel:

- lotul 1 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1189 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207264, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

- lotul 2 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207265, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 158/23.08.2008 la Biroul notarului public Dumitra Fanula,

- lotul 1 din lotul 6/7/3 cu suprafața de **1100 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207266, proprietate SC Metachim SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1355/22.05.2007 la Biroul notarului public Ciprian Alexandrescu.

Prin hotărârea nr. 2/05.12.2018 pronunțată de Adunarea generală extraordinară a acționarilor Metachim SA, s-a aprobat schimbarea denumirii Metachim SA în Sammarina Imobiliare SA.

Terenul în suprafață de 6937 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252245 este proprietate SC Sammarina Imobiliare SA conform actului de alipire autentificat sub nr. 712/20.05.2020 la Societatea profesională notarială Dumitra, rezultat din alipirea imobilelor identificate cu nr. cadastrale: 205645, 207264, 207265, 207266 și 229161.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, zona studiată face parte din ZRCB - zone situate în afara cartierului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, ZRCB 3 - POLI TERTIARI PRINCIPALI

- UTILIZARI ADMISE :

- o servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- o unități mici și mijlocii specializate în activități de producție în domeniul de varf;
- o servicii financiar-bancare și de asigurări;
- o servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- o unele insertii de instituții și servicii publice administrative supramunicipale și municipale;
- o centre de informare, bibliotecă-mediatecă;
- o centre de telecomunicații și servicii postale;
- o edituri, servicii pentru media;
- o hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- o restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- o spații pentru expoziții, galerii;
- o servicii profesionale, colective și personale pentru angajați și clienți;
- o școli profesionale, activități asociative diverse;
- o comerț cu amănuntul în cadrul unor centre comerciale și /sau strazi comerciale;
- o loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite și descoperite;
- o unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
- o locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- o spații verzi pentru odihnă, recreere, promenadă
- o parcaje multietajate;

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in perioade mari timp, se recomanda ca prin PUZ, terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.
- UTILIZARI INTERZISE :
 - orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):
 - se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CLM Constanța), in conditiile normelor existente;
 - se vor mentine rezerve de teren avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri;
 - pentru servicii de interes general terenul va fi divizat in parcele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24.0 metri in cazul fronturilor discontinue.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :
 - se va asigura o retragere a cladirilor de minim 10 metri de la aliniament;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :
 - conform PUZ legal aprobat.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:
 - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele dar nu mai putin de 6.0 metri;
 - distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala;
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ legal aprobat
 - prin regulamentul aferent, in corelatie cu necesitatile functiunilor respective si cu contextul urban.
- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari:
 - in zonele in care se propun noi dezvoltari, $POT_{\text{maxim}} = 50\%$; depasirea acestui procent se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcelarului, se admite depasirea procentului de 50% in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI conform P.U.Z si in functie de studiile geotehnice, acolo unde este cazul, cu urmatoarele conditionari:
- $CUT_{\text{maxim}} = 2.4$
 - in zonele in care se propun noi dezvoltari depasirea valorii de 2.4 se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcelarului, se admite depasirea valorii de 2.4 cu maximum 1.0 in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4552//28.11.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 27.11.2020) și avizului de oportunitate nr. 12451/21.01.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a organizat procedura de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 77080/15.05.2020 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 15.05.2020 – 20.05.2020).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 80401/21.05.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.05.2020-14.06.2020).

A fost emis o notificare către Asociația de proprietari nr. 278 aflată în vecinătatea zonei de studiu, identificată conform adresei SSIAP nr. R 75749/22.05.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc în temeiul art. 5 din Dispoziția primarului nr. 2209/06.04.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-a depus 0 adresă prin care un locatar își exprimă acordul cu privire la dezvoltarea zonei, cu condiția asigurării în incintă a locurilor de parcare necesare.

Prevederile PUZ nu se modifică.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 97664/25.06.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 40517/28.02.2020 conform răspunsului formulat în data de 23.03.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

IV. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

În urma analizei situației existente s-au conturat următoarele concluzii:

- ✓ funcțiunea existența a zonei este de zonă centrală complexă,
- ✓ în vecinătate există zone de servicii, locuire, mixte și spații verzi,
- ✓ conform P.U.G. și R.L.U. al mun. Constanța, amplasamentul este situat în intravilan,
- ✓ conform documentației cadastrale categoria de folosință curți construcții,
- ✓ nu se schimbă categoria de folosință a terenului.

Aceste considerente privind caracteristicile funcționale și configurația amplasamentului studiat, au determinat stabilirea următoarelor zone funcționale: „IS – Zona instituțiilor și servicii” „M – Zona mixtă locuire și servicii” „L5 – Zona locuire colectivă” și „V2 – Zona servicii de agrement”.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și în zonă
- încadrare în PUG
- situația existentă
- reglementări urbanistice – zonificare
- mobilare exemplificativă
- reglementări edilitare
- regim juridic

- simulare tridimensională

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4552/28.11.2018 (valabil până la 27.11.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 12451/21.01.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu de altimetrie
- Raportul informării și consultării publicului nr. 97664/25.06.2020

Avize :

- RAJA nr. 365/32802/06.05.2019
- ENEL nr. 304259494/31.03.2020 și nr. 260324482/27.03.2019
- Engie nr. 313.762.099/01.04.2019
- RADET nr. B 4165/25.03.2019
- Telekom nr. 414/20.03.2019 cu valabilitate prelungită
- aviz Comisia de circulație nr. A 6302/01.04.2020
- aviz Stat major general nr. DT/3680/13.06.2019
- aviz Autoritatea aeronautică civilă Română nr. 16245/891/23.08.2019
- aviz CN CFR nr. 7/2/2091/02.07.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 573/Z/08.04.2019
- acord SC Mega Net SRL - declarație autenticată sub nr. 387/10.05.2019 la Biroul individual notarial Dumitra Cristian Gabriel
- plan proces verbal de recepție OCPI nr. 5288/29.11.2019
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. 635R/24.05.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3920 RP/12.11.2019

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată șos. Mangaliei, str. Caraiman și limite cadastrale, initiator sc Carmeco SA.


Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache


Inspector,
Cristina Stamat

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - conform P.U.Z cu următoarele recomandari:

o in zonele in care se propun noi dezvoltari, $POT_{maxim} = 50\%$; depasirea acestui procent se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcellarului, se admite depasirea procentului de 50% in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI conform P.U.Z si in functie de studiile geotehnice, acolo unde este cazul, cu următoarele conditionari:

- $CUT_{maxim} = 2.4$

- in zonele in care se propun noi dezvoltari depasirea valorii de 2.4 se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcellarului, se admite depasirea valorii de 2.4 cu maximum 1.0 in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Ocuparea si utilizarea terenului va tine seama de compatibilitatea functionala intre diferite activitati si de prescriptiile privind protectia mediului; pot fi amplasate orice activitati cu conditia limitarii riscurilor tehnologice si a degradarii mediului inconjurator. Se permite o larga diversitate de servicii publice si de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unitati productive manufacturiere nepoluante si a locuintelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

Sunt admise următoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edificii, media;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- centrala de cogenerare;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

ART. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admite conversia unor zone astfel incat sa poata gazdui activitati sezoniere si evenimente. Se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii libere.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: orice lucrări care modifică fresele protejate ale strazilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața totală, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 30447.50mp.;
- forma parcelei : neregulată;
- deschiderea parcelei către str. Caraiman, Sos. Mangaliei;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de 15m, aliniamentul este dat ca str. Caraiman, în parte de N a parcelei.

Alte elemente care nu sunt clădiri (ex. bransamentele, racordurile, anunțurile publicitare și puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului față de limitele laterale vor fi de minim 15 m în partea de V și 2m în partea de est (sos. Mangaliei).

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise, deviere de la distanța aceasta se va realiza în urma unui studiu de însorire.

ART. 8. - CIRCULAȚII SI ACCESE

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulație publică sau privată și să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită - de 6,0 m lățime care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și a mijloacelor grele de transport rutier.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10. - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisă este de P +20E .

Se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 82,41 m, respectiv cota absolută maximă de 118,40 m (35,99 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 82,41 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui să fie la mai mult de 1,5 metri de la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atentie ca fatada principala.

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa se integreze in specificul zonei. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerența si eleganta. Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente se va inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Pentru fatade se vor folosi culori deschise. Proportia suprafetelor vitrate va fi de 75% raport gol/plin pentru birouri si aprox. 25% pentru comerț.

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoare retele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 200 mp teren liber.

Se interzice utilizarea spatiilor libere laterale care sunt vizibile din circulatiile publice pentru activitati care polueaza vizual (depozitari de deseuri, depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate, etc).

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ si de protectie cu suprafata de minimum 20%.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionale si nu vor crea un impact vizual negativ.

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 50 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA MIXTA LOCUIRE SI SERVICII (M):

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- sedii ale unor companii si firme cu servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- spatii comerciale in proprietate private, care nu genereaza discomfort din punct de vedere al zgomotului, sau volumului mare de transport (parterul blocurilor noi)
- constructii aferente echiparii tehnico - edilitare;
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private si publice, parcaje la demisol si la suprafata, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de scoli sau licee;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari: orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 3900.60mp. parcela din Vest si 7000.1mp parcela din Est;
- forma parcelei : nerègulata;
- deschiderea parcelei catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de 5m.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 4 m, ele variind cf planului de reglementari.

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise, deviere de la distanta aceasta se va realiza in urma unui studiu de insorire unde este cazul.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Parcarile trebuie sa fie acoperite, amplasate intr-un procent de 80% in subsol, demisol, dupa caz, restul de 20% pot fi la nivelul solului. Parcajele la nivelul solului se recomanda a fi acoperite cu pergola pentru o estetica unitara cat si pentru imbunatatirea calitatii aerului cu vegetatie.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +15E - 48m la sarpanata..

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de trotuarul de garda atata timp cat acesta se realizeaza la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa se integreze in specificul zonei. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta. Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente se va inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Pentru fatade se vor folosi culori deschise. Proportia suprafetelor vitrate va fi de 60% raport gol/plin.

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atentie ca fatada principala.

La nivelul parterului nu se vor amplasa parcaje la interiorul cladirii atunci cand etajele superioare au preponderent functiunea de locuire.

ART. 12. - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele tehnico-edilitare proiectate.

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie inierbate si plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ si de protectie cu suprafata de minimum 20%.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza imprejmuiri pe obiective care sa fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionat si nu vor crea un impact vizual negativ.

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 50 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA LOCUIRE COLECTIVA (L5);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte;
- Echipamente publice sau de interes public;
- Activitati comerciale, servicii si artisanale de mici dimensiuni cu conditia sa nu incomodeze sau sa polueze vecinatatile;

In cadrul acestei functiuni se solicita prin studiu privind dotarile de proximitate servicii de educatie prescolara (gradinita, cresa) pentru care vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 5mp/copil.

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea sau continuarea functionarii in zona de locuit a oricaror activitati care prin natura lor si prin modul lor de functionare produc poluare, zgomot, transporturi grele (baze de transport, statii service, depozite de substante periculoase, cluburi si restaurante cu program de noapte); depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze si statii de intretinere auto.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE ALE CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafata totala, conform masuratorilor puse la dispozitie de beneficiar, este de 24 834,50mp; Se propune divizarea in 3 parcele cu urmatoarele dimensiuni P5-8355,90 mp, P6-5356,50 mp si P7-11122,10mp;
- forma parcelei : neregulata;
- deschiderea parcelei catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public;

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de minim 10m in partea de nord (P5 si P6)- circulatie propusa a fi definitiva prin studiu de trafic si minim 11m (P7) in partea de vest- circulatie propusa a fi definitiva prin studiu de trafic.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Este permis regimul de construire inchis, cuplat sau izolat.

Pentru toate cladirile se impune o distantă minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii dar nu mai puțin de 3,0m cu urmatoarele exceptii:

- in cazul in care parcela este limitata lateral de doua calcane cladirea se lipeste de cele doua calcane formand un front continuu;
- in cazul in care parcela este limitata pe o singura latura de calcanul unei cladiri invecinate, noua constructie se va lipi in mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta fata de cealalta limita distanta minima egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0m;

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul zonelor de activitati, atunci cand nu sunt prescriptii tehnice speciale, distanta minima intre diferite corpuri de cladiri va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise, deviere de la distanta aceasta se va realiza in urma unui studiu de insusire unde este cazul.

ART. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

Parcarile trebuie sa fie acoperite, amplasate intr-un procent de 80% in subsol, demisol, dupa caz, restul de 20% pot fi la nivelul solului. Parcajele la nivelul solului se recomanda a fi acoperite cu pergola pentru o estetica unitara cat si pentru imbunatatirea calitatii aerului cu vegetatie.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P +15E – 48m la sarpania.

Cota "0" (cota parterului) nu ar trebui sa fie la mai mult de 1,5 metri de trotuarul de garda atata timp cat acesta se realizeaza la nivelul solului.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa se integreze in specificul zonei. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta. Orice constructie noua, sau modificare a unei existente se va inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Pentru fatade se vor folosi culori deschise. Proportia suprafetelor vitrate va fi de 60% raport gol/plin.

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeaasi atentie ca fatada principala.

La nivelul parterului nu se vor amplasa parcaje la interiorul cladirii, acestea fiind posibile doar in subsol/demisol, atunci cand etajele superioare au preponderent functiunea de locuire.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de

ART. 13. - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomandă ca spațiile neocupate cu clădiri, circulații și platforme pentru diferite activități, să fie înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Se vor amenaja spații verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 30%.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Se pot realiza împrejuriri pe obiective care să fie specifice obiectivelor, dar acestea nu vor fi disproportionat și nu vor crea un impact vizual negativ.

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 35 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis = 2,88

ZONA SERVICII DE AGREMENT (V2);

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1. - UTILIZARI ADMISE

-sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;

- piscina;
- sala de fitness și wellness;
- terenuri de sport;
- circulații peționale și carosabile/ parcaje auto.

ART. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

-se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la creșterea deja existentă conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

ART. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETĂ, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața totală, conform măsurătorilor puse la dispoziție de beneficiar, este de 2853,30 mp;
- suprafața totală parcela aflată în proprietatea administrației publice este de 39 538 mp;

- forma parcelelor : neregulata;
- deschiderea parcelei proprietate beneficiar catre str. amplasata pe teren proprietate beneficiar cu posibila cedare in domeniul public; deschidere parcela proprietate domeniu public catre drum de acces secundar din str. Caraiman.

ART. 5. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor respecta retragerea de 8 00m.

Alte elemente care nu sunt cladiri (ex. bransamentele, racordurile, anunturile publicitare si puncte de conexiune) pot fi amplasate independent de limitele edificabilului.

ART. 6. - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE CEA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi de minim 2 m.

ART. 7. - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

Parcelele trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil dintr-o cale de circulatie publica sau privata si sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita - de 6,0 m latime care sa permita intrarea mijloacelor de interventie in caz de incendiu si a mijloacelor grele de transport rutier.

Zonele de acces si circulatiile in incinta se vor rezolva prin studii de trafic.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele se vor asigura in afara spatiului aferent drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

ART. 10. - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa este de P + 1E - 8m la sarpanata.

ART. 11.- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta. Orice constructie noua, sau modificare a unei existente se va inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Pentru fatade se vor folosi culori deschise. Proportia suprafetelor vitrate va fi de maxim 75%.

Volumele vor avea forme simple si un aspect unitar ca materiale si tratare a anvelopei care sa augmenteze caracteristicile localizarii.

Volumele care se cupleaza vor avea tratarea arhitecturala asemanatoare.

Fatadele laterale si cea posterioara vor fi tratate cu aceeași atentie ca fatada principala.

ART. 12. – CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ART. 13. - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Se recomanda ca spatiile neocupate cu cladiri, circulatii si platforme pentru diferite activitati, sa fie înierbate si plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp teren liber.

Se vor amenaja spatii verzi compacte sau de aliniament cu rol decorativ si de protecție cu suprafata de minimum 25%.

ART. 14. - IMPREJMUIRI

Conform normelor specifice existente; se recomandă în înfravilan împrejmuiți transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis servicii/agrement = 50 %

P.O.T. maxim admis agrement = 10 %

ART. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim admis servicii/agrement = 0,75

C.U.T. maxim admis agrement = 0,2

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism desfășurată prin e-mail în perioada **14.04.2020 – 23.04.2020** s-a dispus:

- ❖ este necesară completarea documentației prezentate cu acord BCR și acord SC Sammarina Medical SRL solicitate prin certificatul de urbanism, precum și planul vizat aferent avizului emis de Comisia de circulație a municipiului Constanța;
- ❖ **planșa Reglementări urbanistice** va conține:
 - figurarea cotelor retragerilor edificabilului propus față de limitele de proprietate (zona M);
 - bilanțul teritorial funcțional, incluzând și suprafața de spații verzi;
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:
 - la capitolul Utilizări admise (zona IS) se va defini sintagma servicii sociale, colective și personale; totodată se va analiza modalitatea de a evita prezentarea de funcțiuni foarte specifice (centrală de cogenerare), încercându-se precizarea unor utilizări mai generale (ecipamente aferente infrastructurii tehnico-edilitare);
 - la capitolul Utilizări admise cu condiționări (zona IS) se va explica ce înseamnă niveleurile superioare (ultimul etaj / de la etajul "n" în sus...) ale clădirilor, precum și condițiile în care sunt admise locuințe, locuințe cu partiu special;
 - la capitolul Caracteristici ale parcelelor (zona IS, M, L5) se vor prezenta dimensiunile minime și maxime ale parcelelor considerate construibile,

- eventual condiționând înălțimea maximă permisă a construcțiilor de existența unei suprafețe minime a parcelei;
- prevederile capitolele Circulații și accese, Stationarea autovehiculelor (zona IS, M, L5, V2) se va face referire la respectarea prevederilor HCL nr. 113/2017 (privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare la autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări pe raza municipiului Constanța) cu toate modificările ulterioare;
 - la capitolul Înălțimea maximă admisă a clădirilor (zona IS, M, L5, V2) se vor specifica limitele între care se măsoară înălțimea maximă a imobilelor și se va detalia modalitatea de calcul a înălțimii clădirilor, exprimată în metri, precum și în număr de niveluri supraterane, ținând cont de faptul că demisolul și mezaninul (dacă sunt permise) sunt niveluri supraterane, iar realizarea lor nu trebuie să modifice înălțimea maximă admisă a clădirii exprimată în metri;
 - la capitolul Aspectul exterior al clădirilor (zona IS, M, L5) vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul architectural:
 - o "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat architectural, ce va cuprinde:
 - o piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat architectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - o piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat architectural modern și eficient.
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat architectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - o firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;
 - o proiectul de iluminat architectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.";
 - la capitolul Spații libere și spații plantate (zona IS, M) se vor evita recomandările; se va stabili suprafața minimă de spații verzi (exprimată în procent din suprafața parcelei) necesară a fi asigurată la nivelul fiecărei zone funcționale, cu respectarea prevederilor HCL nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
 - ❖ ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.07.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.


Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4552/28.11.2018 (valabil până la 27.11.2020) emis de Primăria municipiului Constanța.


Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind insertia de noi functiuni - PROIECT IMOBILIAR INTEGRAT „SAMMARINA CENTER“**

Beneficiar: **SC SAMMARINA IMOBILIARE S.A**

Proiectant general: **S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.**

Proiectant studiu peisagistica: **MBA URBANPRO SRL**

Data elaborării documentatiei: **aprilie 2019**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Studiul privind insertia de noi functiuni pentru suprafata de teren sudiată are ca scop formularea unei prognoze pentru patrimoniul natural, antropic și a peisajului și propunerea unui set de masuri corelate, de protectie, conservare și utilizare a acestora în corelare cu obiectivele de conservare integrată și de dezvoltare durabilă a orasului.

Valorile de patrimoniu natural, cultural și peisajer reprezintă o resursa sustenabilă, cu rol major în consolidarea identității naționale, regionale și locale.

Studiul formulează direcții corelate de acțiune la nivel zonal și local, din perspectiva integratoare a resurselor naturale, culturale și peisajere, făcând legătura cu alte domenii majore de acțiune și stabilind obiective corelate de dezvoltare teritorială.

Studiul are ca scop principal analiza structurii funcționale a zonei studiate în raport cu unitatea administrativ teritorială, unitatea teritorială de referință și vecinătățile prin sublinierea relațiilor, identificarea posibilelor elemente valoroase și propunerea de recomandări cu privire la dezvoltarea sustenabilă a investiției în concordanță cu direcțiile strategice de dezvoltare a municipiului Constanța.

Suprafata totală a terenurilor ce a generat studiul este de 68.036 mp din masuratori și prezintă următoarele vecinătăți:

□□□ NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanța

□□□ EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanța

□□□ SUD: strada acces, teren Mun. Constanța și proprietăți private CF: 203378; 217237 și 224885

□□□ VEST: Teren cale ferată CF: 238957

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unui studiu care să orienteze dezvoltarea localității și pregătirea procesului de investiții.

2. ANALIZA

2.1. EVOLUTIE

Orasul este situat pe teritoriul coloniei antice grecești Tomis care a fost întemeiată la sfârșitul secolului al VII-lea începutul secolului al VI-lea î.Hr. de către coloniștii din Milet. Orasul grecesc Tomis a fost atestat documentar pentru prima dată în secolul al III-lea î.Hr. când Byzantionul (Istanbulul de astăzi) și Callatisul aliat cu Histria au intrat în conflict pentru stăpânirea localității Tomis. În urma expediției de după 72-71 î.Hr. a lui Terentius Varro Lucullus, proconsulul Macedoniei, Tomis a intrat sub influența română timp de un deceniu. În iarna anului 62-61 î.Hr. a intrat în stăpânirea getilor conduși de Burebista.

A rezistat atacurilor populatiilor migratoare in secolul III e.n. Apoi a fost capitala provinciei romane Scythia in timpului lui Diocletian, iar zidurile cetatii au fost consolidate in perioada lui Iustinian. Cetatea Constantei a trecut si prin navalirile popoarelor migratoare din secolele VI-VII iar in timpul imperiului bizantin a fost loc de escala pentru flota bizantina. In timpul lui Mircea cel Batran o regasim intre hotarele Tarii Romanesti. In 1420 este ocupata de otomani si va ramane sub steagul semilunei pentru mai bine de patru secole, pana 1877. Atunci Romania obtine independenta de stat iar Dobrogea se uneste cu Romania.

Dupa patru secole de stapanire turceasca si dupa ce devenise un port aproape anonim, cu deschidere la un "lac turcesc", Constanta a cunoscut un revirement puternic dupa 1877.

Dupa ce Dobrogea a devenit o parte a Romaniei, a inceput o perioada de dezvoltare urbanistica a Constantei, legata de romanizarea subsecventa a regiunii (unde pana atunci, Romanii, „dicieni” dobrogeni, „macineni” moldoveni sau „mocani” ardeleni, fusesera minoritari fata de tatar, turci, greci si bulgari). Orasul, numit de catre regele Carol I „plamanul Romaniei”, a devenit portul principal al tarii dupa ce Anghel Saligny a construit Podul de la Cernavoda (1895). Atunci s-au pus bazele Serviciului Maritim Roman. S-a deschis o linie maritima spre Istanbul, apoi prelungita spre Alexandria si numita „linia orientala”. Portul a fost modernizat si dezvoltat conform planului de reconstruire intre 1895 si 1909. S-au construit drumuri si cai ferate aditionale care leaga Constanta de capitala si restul tarii. Aceasta a fost o perioada de prosperitate a Serviciului Maritim Roman, ale carui vase au navigat, nu numai pe „linia orientala” ci si pe „linia occidentala” (spre Marsilia si Rotterdam) si pe „linia de arhipelag” (spre Pireu si Salonic) cimitirul central.

Orasul a suferit mult in cursul participarii Romaniei la Primul Razboi Mondial (1916–1918). Multe cladiri de valoare istorica mare au fost distruse de catre fortele germane si bulgare. Aceste evenimente au pus capat celei mai rapide perioade de dezvoltare din intreaga istorie a Constantei. Totusi, dupa razboi, orasul si-a pastrat rolul. In perioada interbelica, 70% din traficul maritim romanesc s-a concentrat in portul constantean. Atunci s-a construit santierul naval care a fost pana la cel de al Doilea Razboi Mondial cea mai puternica intreprindere a regiunii.

Romania a intrat in cel de al Doilea Razboi Mondial ca aliata cu Puterile Axei. Astfel, portul constantean a primit importanta din punct de vedere strategic, fiind bombardat de sovietici. La 23 august 1944, Romania a trecut de partea Aliatilor. Totusi, Constanta a fost pradata de Armata Rosie cand fortele sovietice au invadat tara. Uniunea Sovietica a confiscat flota romaneasca aproape in intregime si a supus portul intereselor sovietice.

Sub regimul comunist Constanta si-a mentinut statutul sau de cel mai important port romanesc, acesta dezvoltandu-se si atribuindu-i-se importanta necesara. Intre timp s-a dezvoltat si orasul propriu-zis, in special intre 1960–1975, datorita industrializarii rapide de tip sovietic. S-a marit santierul naval, s-a dezvoltat flota comerciala si s-au construit multe uzine. De asemenea, s-a remarcat potentialul Constantei ca centru turistic si s-a inceput construirea infrastructurii necesare in orasul propriu-zis si in Mamaia.

In timpul revolutiei din 1989 in Constanta s-au inregistrat 32 morti si 116 raniti. Municipiul a fost, impreuna cu Clujul, unul dintre centrele secundare ale revolutiei, fiind depasit in numarul victimelor doar de Timisoara, Brasov, Sibiu si Bucuresti.

Acum Constanta ramane cel mai important oras portuar de pe coasta romana a Marii Negre, si al doilea port la Marea Neagra ca marime din Uniunea Europeana, dupa Varna. In ciuda importantei functiei turistice a municipiului, patrimoniul arhitectonic si cultural al acestuia a fost lasat neingrijit, precum atesta starea monumentelor din centrul istoric; in anul 2015 orasul si-a pierdut randul de al doilea obiectiv cel mai vizitat din tara dupa capitala, in beneficiul Brasovului.

2.2. RELATII IN TERITORIU

Incadrarea in retea de localitati

Constanta se afla in judetul cu acelasi nume, in partea de sud-est a Romaniei. Se situeaza pe coasta Marii Negre, intr-o zona lagunara la est, deluroasa la nord si in partea centrala, si de campie la sud si vest. Orasul Constanta posedea o plaja proprie in lungime de 6 km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populata statiune turistica de pe Litoral, se afla pe malul unei lagune, avand o plaja de 7 km lungime, plaja care continua cu alti 6 km pe teritoriul orasului Navodari.

Municipiul se invecineaza cu orasele Navodari si Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud (cu aceste trei localitati fiind lipit), orasul Murfatlar si comuna Valu lui Traian la vest, orasul Techirghiol si comuna Cumpana la sud-vest si Marea Neagra la est. Constanta este impartita in cartiere: la cele traditionale precum Anadolu (Anadolu, Köy in turceste), Tabacaria, Brotacei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Bratianu, Centru, Peninsula, Agigea sau Viile Noi, s-au adaugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III si Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 si 5, Faleza Sud (Poarta 6) si alte nume poetice, mosteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativa, cum este cazul sectoarelor Bucurestiului, iar granitele lor nu sunt exact delimitate.

Municipii si orase din judetul Constanta apropiate sunt:

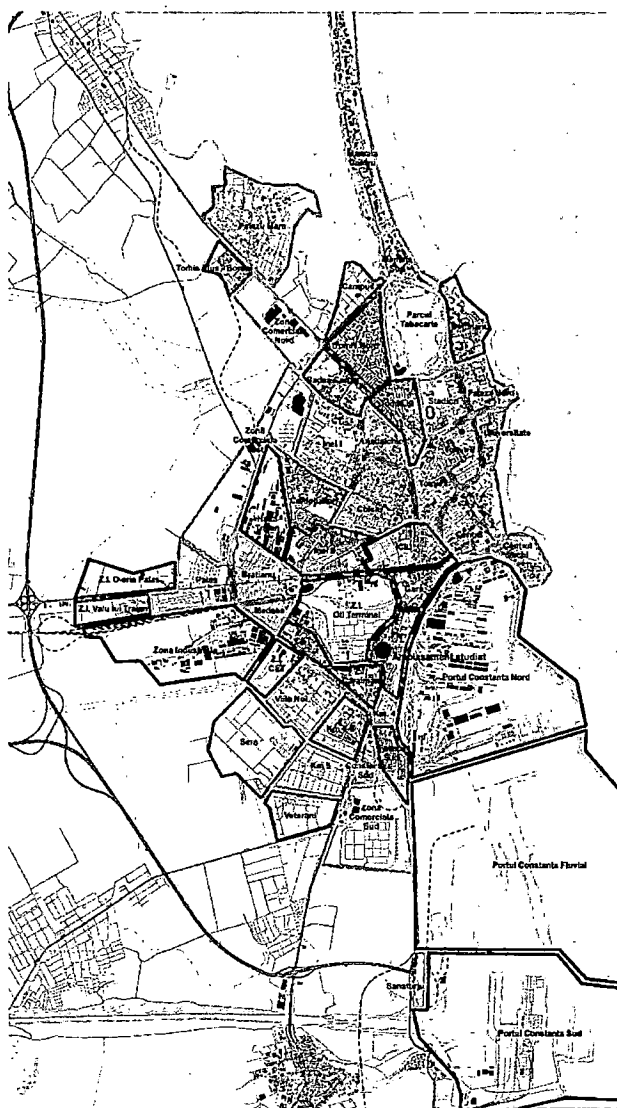
- Mun. Medgidia – 42 km;
- Mun. Mangalia – 44 km;
- Cernavoda – 64 km;
- Eforie – 18 km;
- Harsova – 85 km;
- Murfatlar – 17 km;
- Navodari – 23 km;
- Negru Voda – 57 km;
- Ovidiu – 13 km;
- Techirghiol – 15 km;

Distante pana la principali poli de dezvoltare

- Bucuresti – 222 km;
- Ploiesti – 288 km;
- Brasov – 393 km;
- Iasi – 414 km.

Incadrarea sitului in teritoriul administrativ

Zona studiata este amplasata in



intravilanul Mun. Constanta, in zona UTR9, intre Cartierul Abator si Cartierul Km4, in apropiere de Farul Constanta. La 400 metri se afla Marea Neagra si Poarta 5 a Portului Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe Soseaua Mangaliei nr. 74. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona: Soseaua Mangaliei la est si strada Caraiman la nord. La sud, accesul la teren se face din strada secundara.

Conform P.U.G., zona studiata se afla in zona de reglementare ZRCB3 – poli tertiar principali.

Accesul

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiaza de accese auto si pietonale facile din arterele importante de circulatie din zona, din Soseaua Mangaliei la est, din strada Caraiman la nord si strada acces sud – Domeniul public Municipiu Constanta.

Populatia unitatii administrativ-teritoriale

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Constanta se ridica la 283.872 de locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 310.471 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (83,11%). Principalele minoritati sunt cele de tatarsi (2,6%) si turci (2,3%). Pentru 10,36% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (83,04%), cu o minoritate de musulmani (5,13%). Pentru 10,43% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

2.3. INTRAVILAN EXISTENT

Conform PUG si RLU aprobat pentru municipiului Constanta, parcela studiata este situata in intravilanul aprobat al localitatii.

Funciunea dominanta conform PUG aprobat, pentru zona centrala este ZRCB3 – poli tertiar principali. Profilele admise: servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii pentru cercetare-dezvoltare; unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale; centre de informare, biblioteca-mediataca; centre telecomunicatii si servicii postale; edituri, servicii pentru media; hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; spatii pentru expozitii, galerii; servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; scoli profesionale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale; loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; locuinte cu partiu special pentru profesii liberale; spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada; parcaje multietajate;

Funciunile existente in imediata vecinatate a sitului sunt: ZRE - zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier sicomplex rezidential; ZRL 4 – subzona locuintelor colective medii (P+3 - 4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale; ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 -10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale; 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; ZRV 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat; ZRV

2 - spatii verzi pentru agrement; ZRV 4 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica; ZRT - Zona transporturilor.

2.4. RELIEFUL

Evolutia paleogeografica si actiunea factorilor modelatori au dus la formarea unor unitati de relief caracterizate prin structura de podis cu altitudine redusa.

Podisul are un aspect tabular, usor inclinat spre NV si are o panta mai inclinata in apropierea litoralului si a Dunarii, altitudinile osciland intre 0 si 100 m.

Unitati naturale

-Podisul Casimcei

-Podisul Dobrogei de Sud

-Zona Maritima

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi - fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si

industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a

Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si

exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sotgol = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala

sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.5. CLIMA

Clima municipiului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental cu influente marine, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinatatea Marii Negre si a lacului Siutghiol asigura umiditatea aerului si regleaza incalzirea acestuia.

Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar insemnate cantitativ. Volumul precipitatiilor anuale este cuprins intre 300 si 400 mm/an. Vantul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara si un aport important de zapezi si temperaturi scazute iarna. Municipiul Constanta se afla in zona cu viteza maxima anuala, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenta, avand valoarea $U_k = 29$ m/s, careia ii corespunde o presiune a vantului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei nationale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiata de 0°C , dar pozitiva, iar vara depaseste 25°C . Adancimea de inghet se situeaza la $-0,90$ m.

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre $758-764$ mm.col.Hg.

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81% .

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inreg istrandu-se in lunile de iarna ($6,7 - 7,2$), cu maxima in decembrie.

Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.6. RISCURI NATURALE

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic.
- Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.
- Amplasamentul nu prezinta riscuri antropice constructii existente, umpluturi, retele edilitare degradate, depozite de materiale din demolari, gropi de umprumut.
- In zona nu exista riscul de inundabilitate.

Din punct de vedere seismic, Constanta se incadreaza in zona seismica cu $a_g = 0,20$ g exprimata in termeni ai acceleratiei de varf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv in zonacu perioada de colt a spectrului de raspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.SINTEZA ANALIZEI

Teritoriul studiat este ocupat in prezent cu cladiri de productie, retele tehnico-

edilitare, constructii cu regim de inaltime parter; S+P+1/ 2 si 3 etaje; constructie turn apa integrat P+6 etaje.

In ceea ce priveste calitatea fondului construit, aceasta este reprezentata de cladiri in stare degradata sau cladiri bune din punct de vedere al structurii care vor fi integrate in noua solutie urbanistica.

3.1. Situatie existenta

Suprafata totala a terenurilor ce a generat studiul este de 68.036 mp din masuratori si prezinta urmatoarele vecinatati:

☐☐☐NORD: strada Caraiman, teren Mun. Constanta

☐☐☐EST: Soseaua Mangaliei, teren Mun. Constanta

☐☐☐SUD: strada acces, teren Mun. Constanta si proprietati private CF: 203378; 217237 si 224885

☐☐☐VEST: Teren caile ferate CF: 238957

Accesul la teren se realizeaza din Soseaua Mangaliei si strada Caraiman.

Folosinta actuala : teren curti constructii

Destinatia stabilita conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 23.11.1999 este de teren situat in zona ZRCB3 – Poli tertiar principali.

Pe teren exista corpuri de cladiri care vor fi desfiintate . Lucrarile de demolare vor fi executate in vederea eliberarii amplasamentului pentru noua destinatie.

In partea de nord se va pastra un corp de cladire si se va remodela

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	<i>SUPRAF. MP</i>	<i>PROC.</i>
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care : :	68036	100%
<i>SUPRAFATA CONSTRUITA CE SE VA REMODELA(SC):</i>	<i>11686</i>	<i>17,2%</i>
<i>SUPRAFATA CONSTRUITA CE SE VA DEMOLA(SC):</i>	<i>12859</i>	<i>18,9%</i>
<i>SUPRAFATA DESFASURATA (SD):</i>	<i>73635</i>	
<i>SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIILOR PLATFORMELOR BETONATE:</i>	<i>39061</i>	<i>57,4%</i>
<i>SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI PE PARCELA :</i>	<i>4430</i>	<i>6,5%</i>
INDICI URBANISTICI :POT=50%; CUT=2,4; NR. NIV. :P+4		

In imediata vecinatatea a sitului sunt urmatoarele functiuni:

ZRCB3 – poli tertiar principali.

Profilele admise: servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii pentru cercetare-dezvoltare; unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale; centre de informare, biblioteca-mediateca; centre telecomunicatii si servicii postale; edituri, servicii pentru media; hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; spatii pentru expozitii, galerii; servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; scoli profesionale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale; loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; locuinte cu partiu special pentru profesii liberale; spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada; parcaje multietajate.

Se interzic: orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul pierderii atractivitatii zonei pentru investitori; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%;

CUT maxim = 2.4

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;

Sunt admise urmatoarele utilizari: 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, cafenele etc; loisir si sport in spatii acoperite; depozitare mic-gros; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale; parcaje la sol si multietajate;

Se interzic urmatoarele categorii functionale: activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; statii de intretinere auto; curatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 85%

CUT maxim = 3.0;

ZRE - zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential

Sunt admise urmatoarele utilizari: echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

POT maxim = 85%

CUT maxim = 3.0;

ZRL 4 - subzona locuintelor colective medii (P+3 - 4) situate in ansambluri preponderent rezidentiale;

Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri.

Se interzic urmatoarele categorii de activitati: activitati productive; constructii provizorii de orice natura; depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite,alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1.5

ZRL 5 - subzona locuintelor colective inalte cu P+8 -10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale;

Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmui.

Se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari; se interzice disponerea locuintelor sociale in cladiri inalte;

Se interzic urmatoarele lucrari: activitati comerciale de mare amploare si activitati productive; constructii provizorii de orice natura; comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

POT maxim = 25%

CUT maxim = 2.5

ZRV 1 - spatii verzi publice cu acces nelimitat; ZRV 2 - spatii verzi pentru agrement; ZRV 4 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

ZRV1 - Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in : spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

ZRV 2 - Sunt admise amenajari complexe pentru practicarea sportului in spatii acoperite si descoperite; sunt admise amenajari specifice pentru odihna, agrement si recreere.

ZRV 4 - Se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate; sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; orice schimbări ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate; este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor; se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

ZRT - Zona transporturilor

ZRT2- Sunt admise instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare; servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare; lucrari de terasamente necesare functional; lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

Utilizari interzise- conform studiilor de specialitate

3.2. Disfunctii

In zona studiata exista spatii de productie si de depozitare delimitate la vest de o zona de spatiu verde si teren sport (dupa calea ferata existenta) si de spatii comerciale la sud - de exemplu magazin de tip Bila.

Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata, aflata in centrul municipiului Constanta, langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale.

Disfunctiile principale:

- Slaba valorificare a potentialului generat de localizarea favorabila;
- Patrimoniul natural nu este valorificat;
- Interesul scazut al populatiei fata de spatiu;
- Degradarea cailor de comunicatie care asigura accesul in zona poate determina izolarea teritoriului;
- Teritoriul este in mica masura atractiv pentru tineri, datorita lipsei locurilor de munca si a spatiilor de recreere

4. PROPUNERE SI CONCLUZII

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Zonificarea din cadrul perimetrului studiat are in componenta urmatoarele subzone:

ZSCB-Zona servicii mixte comert si birouri: din aceasta zona fac parte:

-subzona mixta de birouri clasa A cu regim de inaltime 2S+P+20 etaje cu spatii de garare proprii in regim preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi din cadre din beton armat iar acoperisurile de tip terase necirculabile si partial circulabile. Suprafata construita=3.728,63mp ; S. desfasurata=41.353,16mp.

- subzona dedicata businessului comercial prin schimbarea destinatiei cladirilor existente in galerii comerciale. S. constr.proiectata=9.530,90mp ;S.desfasurata=28.161,30mp

ZM- Zona mixta locuire cu servicii,comert la parter si ZR- Zona rezidentiala inalta Zone formate din de ansambluri de locuinte cu 900 apartamente de una, doua, trei si patru camere, cu regim de inaltime 2S+P+15 etaje. Accesul pe verticala se va asigura prin intermediul caselor de scari prevazute cu lifturi. Pentru ansamblurile de locuinte s-au

prevazut parcarilor preponderent subteran pe doua nivele. Structura va fi in cadre din beton. Acoperisul va fi de tip terasa necirculabila si partial circulabila. Supr. Construita proiectata=8.747,75mp ; S. desfasurata=112.588,05mp.

ZA- Zona de agrement-necesare asigurarii unui standard de locuit ridicat, cum ar fi proiectarea unui club S+P+2 etaje cu functiuni de wellness si restaurant (suprafete trecute la rezidential), a unei cladiri P+1 cu piscina interioara si exterioara si spatii de wellness (S. constr.=1.115,50mp ; S. desf.=1.627,50mp).

UTILIZARI ADMISE: Servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); Unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie indomenii de varf; Servicii financiar-bancare si de asigurari; Servicii pentru cercetare- dezvoltare; Unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale sau municipale; Centre de informare, biblioteca-mediataca; centre telecomunicatii si servicii postale; Edituri, servicii pentru media; Hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptivitate; Restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; Spatii pentru expozitii, galerii; Servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; Scolii profesionale, activitati asociative diverse;Comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si/ sau strazi comerciale; Loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; Unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros; Locuinte; Spatii verzi pentru odihna, recreere, promenade; Parcaje supraetajate.

Asigurarea procentului minim de spatii verzi - Se propune ca in functie de modul de parcelare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbana, in vederea asigurarii si cresterii gradului de confort al locuirii.

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

Asigurarea numarului minim de locuri de parcare - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/ 2017, actualizat, pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajarile autorizate pe raza municipiului Constanta.

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA PARCELA BENEFICIAR, din care :	68036	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	25153	36,97%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)::	216696	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE,PLATFORME SI AMENAJARI :	36079	53,03%
SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI :	6804	10,00%
INDICI URBANISTICI (VALORI MAXIME):POT=50%; CUT=3,19; NR. NIV. : P+20		

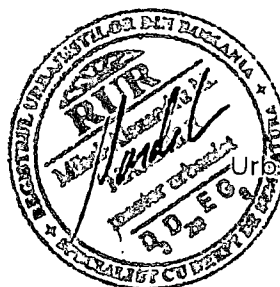
In concluzie propunerile pentru zona privesc urmatoarele aspecte:
 - completarea functiunilor admise prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu zona, si anume: locuire, servicii comerciale, spatii pentru birouri, alimentatie publica, servicii situate la parterul cladirilor de locuit.
 - stabilirea regimului de construire, inaltimii maxime, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- studierea asigurarii parcajelor la sol necesare functiunilor propuse pe amplasamentele libere
- stabilirea distantelor minime dintre constructiile existente si propuse, pentru respectarea conditiilor de insorire, stabilite prin OMS 119/2014
- stabilirea POT - procentul de ocupare al terenului
- cresterea CUT - coeficientul de utilizare al terenului

Dupa cum reiese din Sinteza analizei propunerea investitiei nu se afla intr-o situatie de incompatibilitate cu functiunile existente, ci este una complementara care contribuie sinergetic tesutului urban.

Nr. crt.	Impact potential	Masuri de prevenire/diminuare	Categorie impact
1.	Imbunatatirea serviciilor locale prin cresterea calitatii acestora	Nu sunt necesare masuri de diminuare	POZITIV SEMNIFICATIV
2.	Imbunatatirea bugetului Consiliului Local Constanta prin cresterea veniturilor din impozite, determinand cresterea posibilitatilor de dezvoltarea a serviciilor locale	Nu sunt necesare masuri de diminuare	POZITIV SEMNIFICATIV
3.	Crearea de noi unitati locative	Nu sunt necesare masuri de diminuare	POZITIV SEMNIFICATIV
4.	Diversificarea capacitatilor comerciale si de servicii a zonei	Nu sunt necesare masuri de diminuare	POZITIV SEMNIFICATIV
4.	Crearea de noi locuri de munca pentru populatia locala	Orientarea in ceea ce priveste angajarea spre populatia locala	POZITIV SEMNIFICATIV
5.	Forme potientiale de afectare a calitatii solului si apei prin deficiente in gestionarea deseurilor de constructie (in faza de executie), a celor menajere sau a celor de la intretinerea spatiului verde (in etapa de functionare)	Plan eficient de management al deseurilor, construirea unor spatii adecvate de depozitare temporara, eliminare/valorificare prin unitati specializate si acreditate	NEUTRU
6.	Afectarea receptorilor sensibili din ariile de impact prin cresterea nivelului de zgomot si vibratii in conditiile suplimentarii semnificative a traficului pe retelele rutiere de acces	-Realizarea corespunzatoare a drumurilor de acces; -Promovarea in cadrul ansamblului a modalitatilor de transport nemotorizate sau propulsate electric	NEGATIV

Asa cum rezulta din matricea de evaluare, realizarea investitiei va influenta in mod pozitiv dinamica socio-economica a municipiului, formele de impact negativ identificate fiind mult mai putine, iar in conditiile respectarii masurilor propuse, vor putea fi reduse la minimum.



Intocmit de:
Mihai Mardale