

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047

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

MUNICIPIUL CONSTANȚA, STRADA ION LAHOVARI, NR. 152

I.03 Titularul investiției

GOSU STILA

I.04 Elaboratorul documentației

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

I.05 Fază proiect

P.U.Z.

I.06 Număr proiect

239/2019

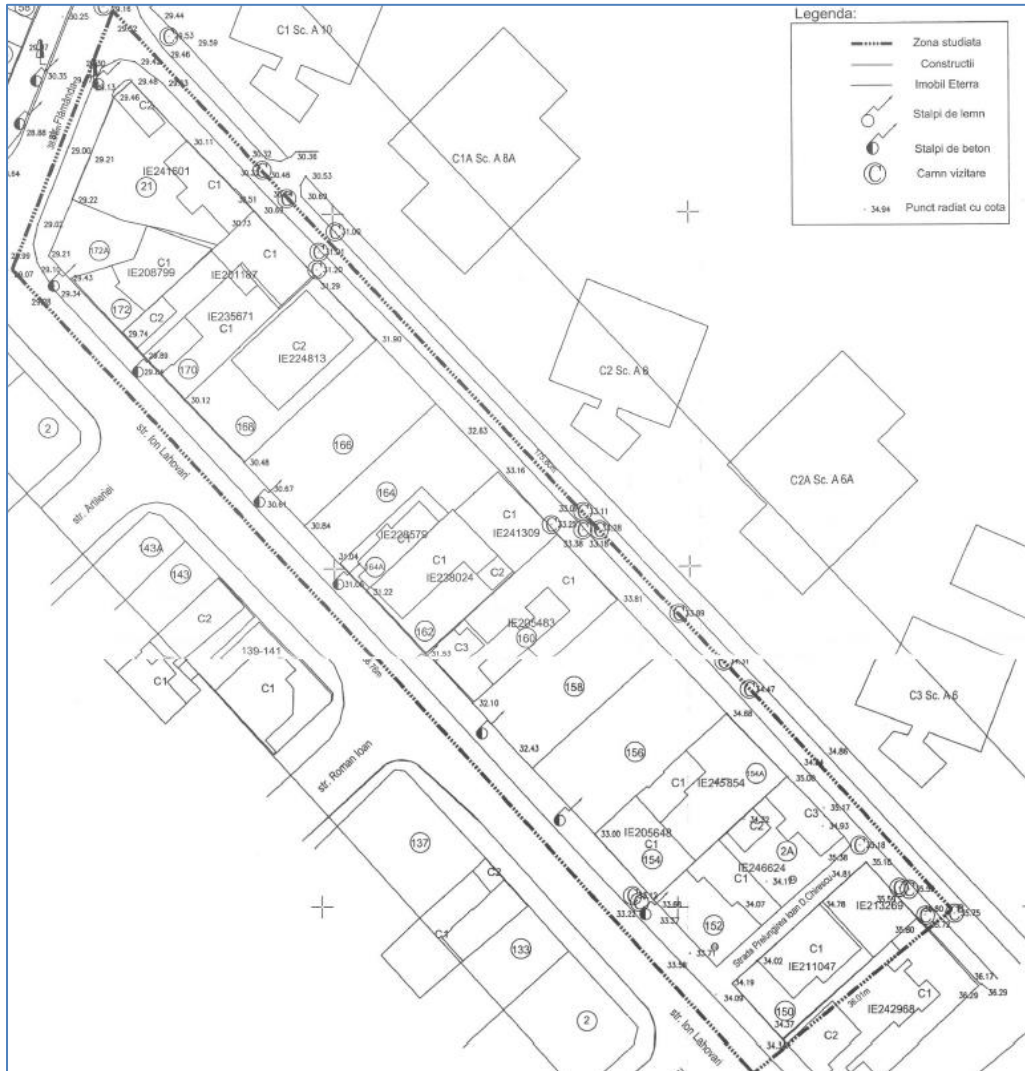
I.1 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenul situat** la adresa Ion Lahovari, nr. 152 si număr cadastral 246624. Documentatia urbanistica de tip P.U.Z. a fost elaborate in baza Certificatului de Urbanism nr. 1275/15.05.2017 emis de Primaria Municipiului Constanta si a Avizului de Oportunitate nr. 89115/ 20.07.2017.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se studiaza unitar și coroborat o zonă mai mare ce face studiul documentației de urbanism și este delimitată astfel:

Vecinătățile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- NORD - str. Flamanda;
- SUD - proprietate privata I.E.211047 ;
- EST - aleea Panselei;
- VEST - str. Ion Lahovari.



Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:

- La N – I.E. 205648 si I.E. 245854;
- La S – strada prelungirea Ioan D. Chirescu ;
- La E – strada Ion Lahovari;
- La V – aleea Panselei.

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 0.5906 hectare/ 5906.00 mp., conform ridicării topografice elaborate de ing. Mircea Cizmirean la data de 23.03.2018 si vizata OCPI prin PV de receptie nr. 1106/ 27.04.2018.

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A	305278.810	790819.282
B	305149.628	790938.524
C	305126.840	790910.648
D	305242.574	790804.917
Suprafata studiata =		5906 mp

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului

(P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioara ale parcelei.

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a GOSU STILA, persoană fizică, conform următoarelor documente:

- Act de Alipire autentificat prin nr.311/ 10.02.2017, întocmit de notar public S.S. Serban Mihaela-Lavinia L.S.
- Incheiere privind intabularea nr.14192/13.02.2017

I.2 SURSE LEGISLATIVE SI DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază următoarele acte normative și documentatii:

- Certificatul de Urbanism nr. 1275 din 15.05.2017, prelungit prin nr. cerere 85612/25.04.2019;
- Aviz Oportunitate nr. 89115/20.07.2017;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima data prin H.C.L. nr.37 din 30.01.2020;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.) aprobat prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.562/2003;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinul 994/2018;
- HCL nr.113/2017 -Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

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

Stațiunea Mamaia se situează la limita de nord a orașului, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est, ceea ce îi conferă însorire tot timpul zilei.

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

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul Municipiului Constanța, situat în zona centrală a orașului, având în vecinătate Spitalul Judetean Constanța, Parcul Tomis 2 și legătura facilă cu arterele importante de circulație de la nivelul municipiului, Bd. Tomis la est, Bd. Mamaia la sud și Bd. Al. Lapusneanu la vest față de zona studiată.

Terenul dispune de deschidere la strada Ion Lahovari, unde are și nr. postal atribuit, strada prin care se realizează accesul rapid către bulevardele Tomis, Mamaia respectiv Al. Lapusneanu, și totodată la mijloacele de transport public identificate la nivelul acestor artere, ce au o bună conectivitate cu restul orașului. Totodată terenul ce a generat P.U.Z. are deschidere și la aleea Panselei și strada prelungirea Ioan D. Chirescu.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1275 din 15.05.2017, prelungit prin nr. cerere 85612/25.04.2019, teritoriul studiat face parte din zona protejată, sit urban, conform Listei Monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Sit Urban Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485.

Totodată se precizează faptul că terenul ce a generat P.U.Z. NU dispune de interdicții temporare (definitive) de construire.

Suprafața zonei propusă pentru studiu P.U.Z. include terenurile delimitate de strada Ion Lahovari, strada Flamanda, Aleea Panselei și terenul identificat cu I.E. 211047(inclusiv).

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a GOSU STILA, persoană fizică, conform următoarelor documente:

- Act de Alipire autentificat prin nr.311/ 10.02.2017, întocmit de notar public S.S. Serban Mihaela-Lavinia L.S.

- Incheiere privind intabularea nr.14192/13.02.2017

II.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima data prin H.C.L. nr.37 din 30.01.2020

Zona propusa spre studiu P.U.Z. face parte din intravilanul Municipiului Constanta și intra sub incidenta reglementarilor stabilite prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima data prin H.C.L. nr.37 din 30.01.2020. Astfel la nivelul zonei studiate se identifica următoarea subzonă funcțională, de reglementare:

ZRL2a – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI:

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni complementare locuirii: parcare /garaje, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en 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;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.h. maxim= P+2E (10,00 metri);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 35,00 % – 45,00%;

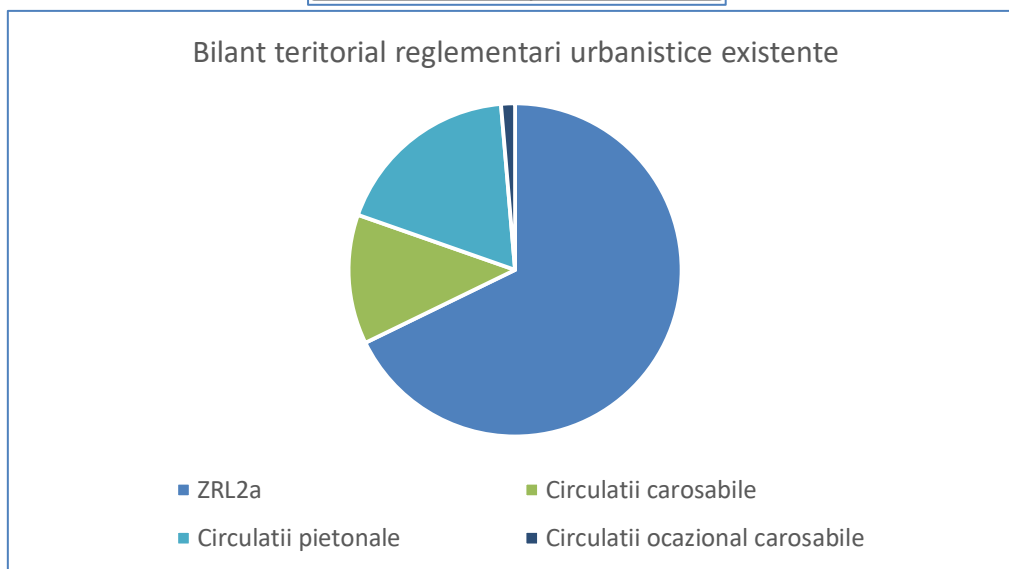
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.00 mp./A.D.C. – 1.35 mp./ A.D.C.

Se admite o crestere de 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

II.3 BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

BILANT TERITORIAL EXISTENT	
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrlor de protectie	4003.7505 mp. 67.79%
Circulatii carosabile	742.534mp. 12.572%
Circulatii pietonale	1079.7126mp. 18.281%
Circulatii ocazional carosabile	80.0787mp. 1.356%
TOTAL	5906.0758mp. 100%



II.4 TIPUL DE PROPRIETATE

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a GOSU STILA, persoană fizică, conform următoarelor documente:

- Act de Alipire autentificat prin nr.311/ 10.02.2017, întocmit de notar public S.S. Serban Mihaela-Lavinia L.S.;
- Incheiere privind intabularea nr.14192/13.02.2017.

In restul zonei studiate prin P.U.Z., se identifica terenuri proprietata privata a persoanelor fizice/ juridice cat si terenuri ce apartin domeniului public.

BILANT TERITORIAL EXISTENT TIPUL DE PROPRIETATE		<u>Documentatia prezenta NU are ca scop modificarea regimului juridic in zona studiata. Ulterior aprobării P.U.Z. prin Hotarare de Consiliu Local, situatia juridica a terenurilor din cadrul zonei studiate va ramane neschimbata.</u>
Proprietate privata a persoanelor fizice/juridice	4003.7505 mp. 67.79%	
Proprietate publica-domeniu public	1092.3253mp. 32.21%	
TOTAL	5906.0758mp. 100%	

II.5 CIRCULAȚII – ACCESIBILITATE SI CONECTIVITATE

În limita zonei studiate P.U.Z., circulația carosabilă se realizează pe strazile ce delimiteaza zona studiata, strada Ion Lahovari, strada Flamanda, aleea Panselei si inclusiv pe strada prelungirea Ioan D. Chirescu (ocazional carosabil).

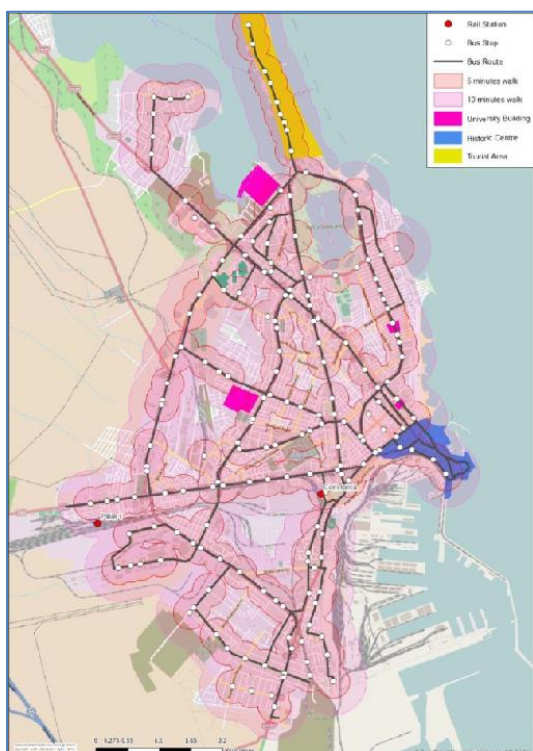
Amplasamentul studiat are acces direct din strada Ion Lahovari, aleea Panselei cat si din strada prelungirea Ioan D Chirescu (ocazional carosabil).

Circulația pietonală în prezent se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

Infrastructura rutiera din cadrul zonei studiate dispune de legaturi directe si facile cu bulevardele importante de la nivelul municipiului Constanta, bd. Tomis, bd. Mamaia si bd. Al. Lapusneanu.

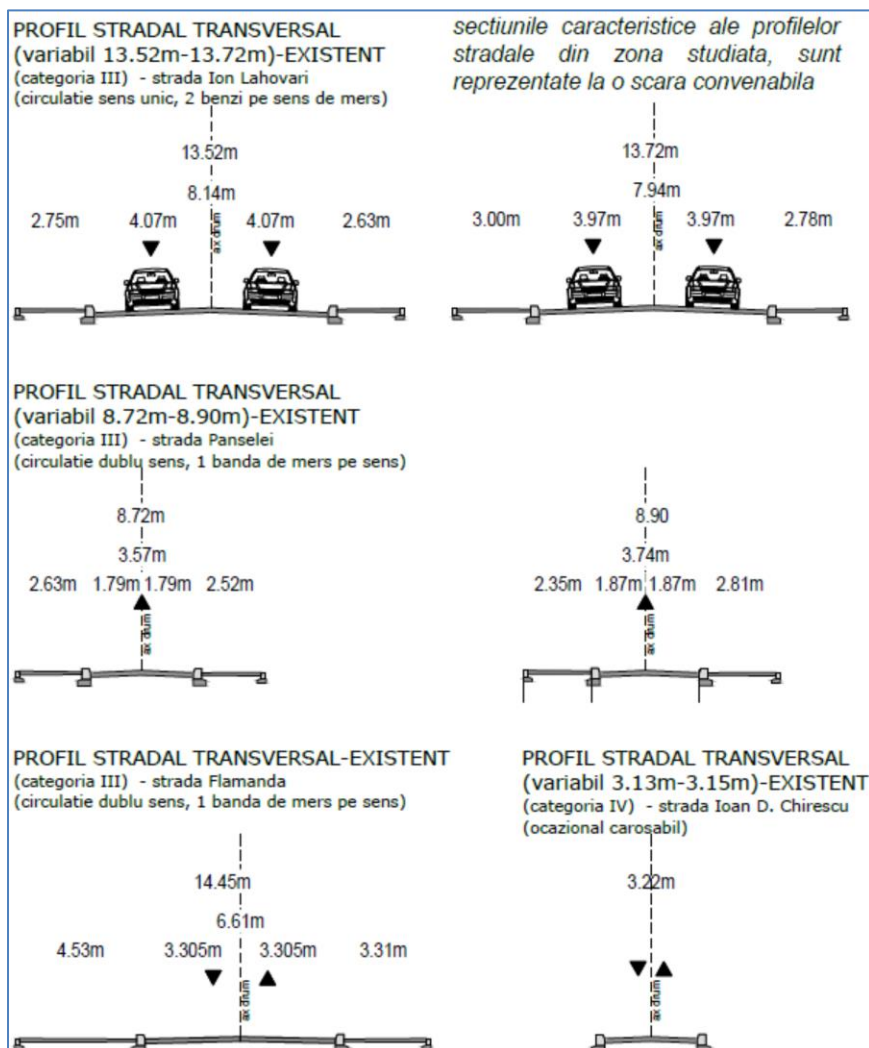
La nivelul acestor artere se identifica un numar ridicat de statii de transport public ce conecteaza zona studiata cu celelalte zone ale orasului.

Reteaua de transport public, în ceea ce priveste configurarea si zona de influenta (izocrona), acopera aproximativ 90-95% din suprafata construita din Constanta, abordând astfel majoritatea cererii de transport.



Extras S.I.D.U. municipiul Constanta

Sectiuni caracteristice la nivelul arterelor de circulatie identificate la nivelul zonei studiate – existent



II.6 OCUPAREA TERENURILOR

Conform extraselor de carte funciară si a actelor de proprietate, terenul cu nr. cadastral 246624 se află în categoria de folosință curți-construcții, fiind liber de construcții.

Anterior terenul dispunea de 3 corpuri de constructie ce au fost supuse desfiintarii, facand obiectul Autorizatiei de Desfiintare nr.48/21.06.2017, respectiv Autorizatia de Desfiintare nr.49/21.06.2017, avand notele de constatare identificate cu nr. 571/ 06.07.2017 , respectiv 572/ 06.07.2017.

In cadrul zonei studiate, toate terenurile ce reprezinta proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice sunt ocupate de una sau mai multe constructii si anexe.

Din punct de vedere functional, domina constructiile ce adapostesc functiuni rezidentiale, in principal locuire individuala, insa se identifica si constructii de adapostesc functiuni comerciale, servicii ce sunt completate de birouri/ sedii administrative si constructii ce adapostesc functiuni din domeniul sanatatii.

BILANT ZONIFICARE EXISTENTA	mp.	%
Incinte (ne)amenajate proprietati private ale persoanelor fizice/ juridice, pe terenuri ocupate preponderent de locuinte individuale	1795.98	30.41%
Locuinte individuale	1758.52	29.78%
Servicii/Activitati comerciale	351.65	5.95%
Sanatate	97.60	1.65%
Circulatii carosabile	742.53	12.57%
Circulatii pietonale	1079.71	18.28%
Alei ocazional carosabile	80.08	1.36%
TOTAL	5906.0758	100%

In vecinatatea zonei studiate, la est, pe frontul opus de la alea panselei se identifica imobile dedicate locuirii colective medii si inalte (P+3E-P+9E). In vreme ce la vest pe frontul opus strazii Ion Lahovari, se identifica o diversitate la nivelul parcelarului dominat de locuirea individuala, fiind identificate atat imobile de locuire colectiva de pana la P+2E, cat si constructii dedicate sediilor administrative de birouri.

II.7 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

În cadrul zonei de studiu propuse se identifica următoarele rețele tehnico-edilitare, așa cum s-au prezentat în avizele emise de către institutiile detinatoare de rețele:

- Aviz FAVORABIL Distrigaz Sud Rețele Engie nr. 314.108.073/ 04.07.2019: " Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.[...] Lucrările viitoare propuse prin P.U.Z. pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, rasufletori, casete GN și camine vana precum și din elemente subterane/ supraterane ce comun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel (în funcție de situația din teren). [...] În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale. [...]"

- Aviz FAVORABIL Telekom Romania Communications nr. 1078/ 04.07.2019: " Pe amplasamentul propus pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Romtelecom NU are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.[...] Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul TELEKOM, în baza unei documentații tehnice de specialitate.";

- Aviz de amplasament RAJA nr. 7/7/69705 din 30.07.2019: " Pe amplasamentul care a generat PUZ, pentru evitarea unor situații neprevăzute veți executa sondaje în prezenta reprezentanților RAJA S.A. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și canalizare, se va anunța de urgență Divizia Apa-Canal Constanța și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite.

Pe strada Ion Lahovari există conducte de distribuție apă Dn.400mmOL, conducta de distribuție apă Dn.100mmF și colectorul menajer Dn.250mm B (H.=2.0m).

Pe alea Panselei există conductele de distribuție apă Dn160mm PEHD, colectorul menajer Dn.250mm AZB (H.=3.5m) și colectorul pluvial Dn.300mm B (H.=1.30m).

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate a viitoarelor obiective din zona studiata se vor putea realiza din/in conductele stradale existente."

- Aviz FAVORABIL E-distributie Dobrogea nr. 04419692/ 16.07.2019: " Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte. Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. [...] Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. [...] in zona studiata de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie - DA; Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta - DA";

-Aviz FAVORABIL CONDITIONAT RADET Constanta nr. B10021/ 03.07.2019: " Urmare a cererii dvs. nr. B10021/26.06.2019 privind lucrarea: Elaborare plan urbanistic zonal, in municipiul Constanta pentru reglementarea zonei delimitata de str. Ion Lahovari nr. 125, str. Flamanda, alea Panselei si prelungirea str. ID Chirescu nr. 2A, conform C.U. nr. 1275/ 15.05.2017 si a planurilor de situatie anexate va facem cunoscut ca detinem retele termice pe amplasamentul mai sus mentionat."

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

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

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

III.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - PROPUS

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

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.G. Municipiul Constanta.

In cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:

- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;

Prin prezenta documentatie se propune divizarea zonei de reglementare ZRL2a, in doua zone si anume:

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE; (ocupa o suprafata de cca. 3963,91 mp./ 67.12% din zona studiata a P.U.Z.)

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE; - SE MENTINE CONFORM P.U.G (ocupa o suprafata de cca. 39,84 mp./ 0.67% din zona studiata a P.U.Z., in sudul acesteia)

III.2 BILANT TERITORIAL - PROPUS

BILANT TERITORIAL PROPUS	
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrilor de protectie	39.84 mp. 0.6745%
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. 67.1158%
Circulatii carosabile	617.70 mp. 10.45%
Circulatii pietonale	902.49 mp. 15.28%
Circulatii ocazional carosabile	80.0 mp. 1.35%
Parcaje propuse	304.0 mp. 5.14%
TOTAL	5906.0758mp. 100%

III.3 UTILIZARI ADMISE, ADMISE CU CONDITIONARI SI INTERZISE - PROPUS

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maximum P+2E, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;
- locuinte colective mici;
- locuinte colective medii cu maximum S/D+P+M+3E;
- functiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comert, servicii, alimentatie publica, cabinete medicale, crese si/ sau gradinite, birouri/ cabinete profesionale, depozitare produse fara nocivitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile cu funcțiuni de interes public vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizari ce nu sunt mentionate ca utilizari admise sau utilizari admise cu conditionari, sunt interzise.

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE; - SE MENTINE CONFORM P.U.G

III.4 INDICATORI URBANISTICI - PROPUS

ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **18,00 metri;**

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

- **POT maxim = 60%;**

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

- **CUT maxim = 1.62;**

ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE; - SE MENTINE CONFORM P.U.G

III.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE - PROPUS

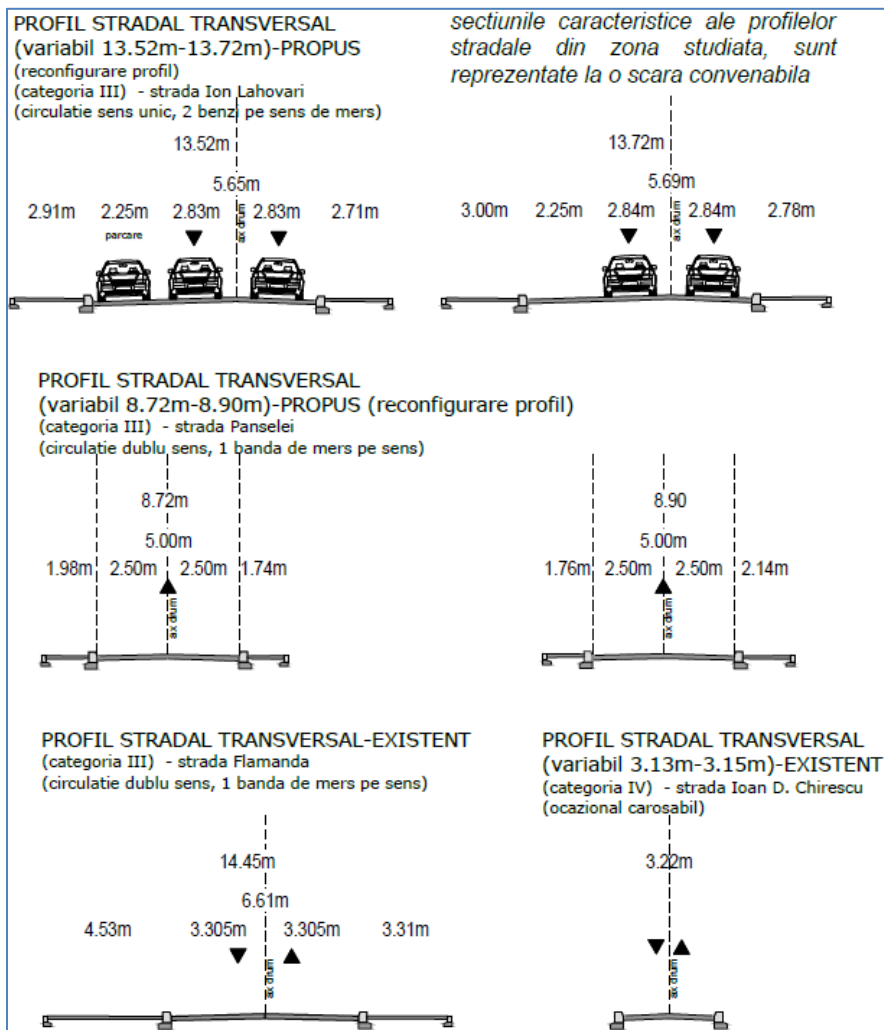
Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior la etapele ulterioare P.U.Z. (ex. D.T.A.C.).

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior, la etapele ulterioare P.U.Z. (ex. D.T.A.C.).

Toate branșamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare, in vederea realizarii de noi constructii, conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

III.6 CIRCULAȚII – ACCESIBILITATE SI CONECTIVITATE - PROPUS

Avand in vederea amplasarea zonei studiate si a infrastructurii rutiere si pietonale existente si legaturile acesteia cu celalalte artere de interes de la nivelul orasului, prin prezenta documentatie se mentine ampriza strazilor existente, inasa se propune reconfigurarea profilului aleii Panselei si a strazii Ion Lahovari, conform sectiunilor caracteristice de mai jos:



Propunerile prezentei documentatii cu privire la reconfigurarea spațiului aferent domeniului public, in ceea ce priveste circulatia si amenajari aferente acesteia, cad în sarcina instituțiilor publice administrative, cu putere de decizie în acest sens, de a fi implementate si finantate.

III.7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - PROPUS

Avand in vedere deficitul general de locuri de parcare la nivelul municipiului, deficit ce a inceput sa fie atenuat atat prin investitii private cat si publice in ultima perioada, se propun prin prezenta documentatie urmatoarele masuri:

- amenajarea de locuri de parcare paralel cu axul strazii la nivelul strazii Ion Lahovari, asa cum a fost figurat grafic in prezenta documentatie si in sectiunile caracteristice reprezentate mai sus;
- amenajarea locurilor de parcare pentru noile investitii pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice, se vor asigura exclusiv in incinta proprietate privata, necesarul acestora fiind calculat la fazele ulterioare P.U.Z. in functie de solutia arhitecturala propusa, conform H.C.L. 113/27.04.2017 actualizat.

III.8 SPATII VERZI - PROPUS

Spațiile verzi se vor asigura conform H.C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

PROCENTUL DE OCUPARE MINIM DE SPATII VERZI PE TEREN		
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrilor de protectie	39.84 mp. (0.6745% din zona studiata)	- blocuri de locuinte: min.30%; - locuinte unifamiliale: in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 5mp./locuitor;
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. (67.1158% din zona studiata)	- constructii administrative: 50 %; - constructii comerciale: 50%; - constructii de invatamant: min.30%; - blocuri de locuinte: min.30%; - constructii de sanatate: 15 mp./pers.;
<p>Procentele minimele mentionate , reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata; - suprafata fatadelor constructiilor; - suprafata teraselor/ acoperisului. 		
<p><u>NOTA AFERENTA REGLEMENTARILOR SPATIILOR VERZI PENTRU INVESTITIA SI TERENUL CE AU GENERAT P.U.Z.:</u></p> <p>Conform HCJC 152/ 2013, suprafata minima de spatii verzi pentru constructii de locuinte colective este de 30% din suprafata terenului. Se iau in calcul in acest procent, spatiile verzi amenajate la sol, terasele verzi, fatadele verzi, iar astfel pentru investitia propusa de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, pe terenul in suprafata de 331,00 mp. se vor asigura minim 30% spatii verzi amenajate, cca. 99.30 mp., conform actului de reglementare anterior mentionat.</p>		

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

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

Având în vedere că această zonă s-a confruntat cu o stagnare din punctul de vedere al dezvoltării în ultima perioadă, documentația prezentă va ridica gradul de confort al locuitorilor din zonă și va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiilor mixte, complementare zonelor rezidențiale, în zona studiată.

Totodată zona în discuție, se situează în polul central de interes al municipiului, ce în ultima perioadă de timp a beneficiat de investiții publice, ce au crescut calitatea locuirii și a vieții urbane.

Beneficiarul investiției dorește realizarea unui imobil cu 4 niveluri, de o înălțime maximă de 18,00 metri, adăpostind funcțiunea de locuire colectivă, ce permite dezvoltarea funcțiilor complementare locuirii, la nivelul parterului/ nivelurilor inferioare (subsol, demisol, mezanin (dupa caz) ale construcției.

Diversitatea funcțională propusă în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților și are în vedere tendințele de dezvoltare din zona în care se încadrează țesutul urban studiat.

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urbanistic existent și viitor.

Având în vedere contextul vecinătăților și amplasarea zonei în zona centrală a orașului, se recomandă ca regimul de înălțime pe zona propusă să fie unul mic și mediu. Astfel se propun maximum 18,00 metri având în vedere compoziția arhitectural volumetrică a noilor inserții în țesutul existent.

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z., va fi realizată **exclusiv din fonduri proprii**, fără implicarea autorității publice locale.

- **Regim de înălțime** maxim propus: **maxim 18,00 metri**;
- **P.O.T. = 60,00%**
- **C.U.T. = 1,62 (creștere de 20% a CUT față de existent, în baza Legii 350/ 2001)**
- **Funcțiuni:** locuire colectivă, funcțiuni complementare locuirii: servicii de alimentație publică, comerciale și/ sau spații destinate birourilor la parterul construcțiilor/ nivelurile inferioare ale clădirii.

CAPITOLUL 5

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

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

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

CAPITOLUL 6

CONCLUZII

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

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

Întocmit,
Urb. LOREDANA PĂVĂLUC



Verificat,
Urb. BĂJENARU ALEXANDRU

