

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA.

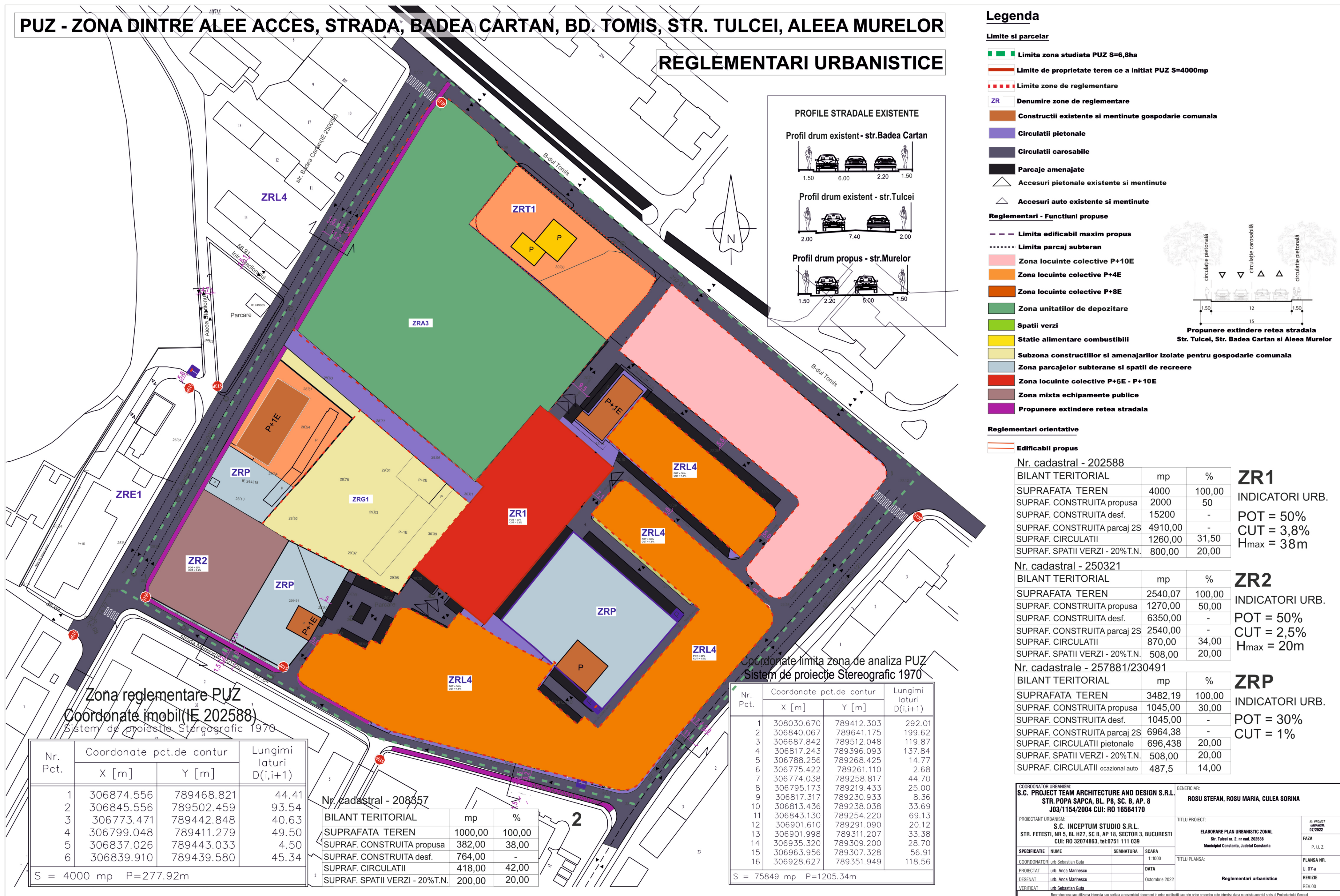
DATA ANUNTULUI: 09.10.2023

ANUNȚ CONSULTARE DE ELABORARE „PLAN URBANISTIC ZONAL REGENERARE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE PRIN MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN ZONA DELIMITATA DE B-DUL TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR SI STRADA BADEA CARTAN, GENERAT DE IMOBILUL DIN STRADA TULCEI NR. 2 Certificatul de Urbanism nr 1942 din 08.06.2021

AMPLASAMENT.: JUDEȚ. CONSTANTA, MUNICIPIUL. CONSTANȚA, STR. TULCEI NR. 2, NR. CADASTRAL 202588

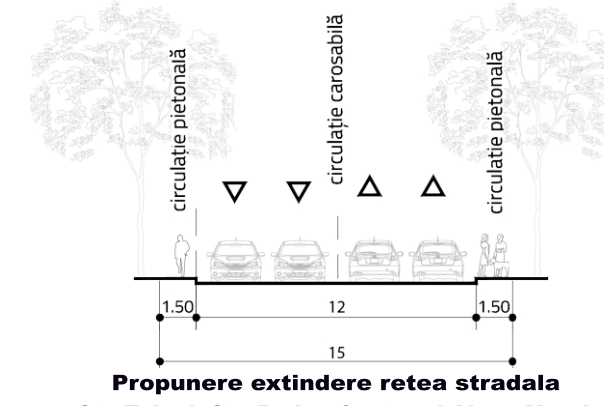
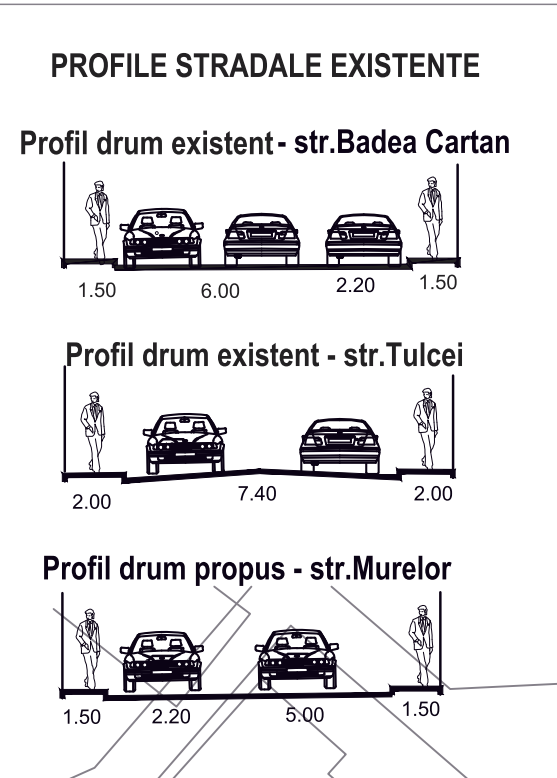
INITIATOR: ROSU STEFAN

ELABORATOR : S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.



PUZ - ZONA DINTRE ALEE ACCES, STRADA, BADEA CARTAN, BD. TOMIS, STR. TULCEI, ALEEA MURELOR

REGLEMENTARI URBANISTICE



Legenda

- Limite si parcelar**
- Limita zona studiata PUZ S=6,8ha
 - Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=4000mp
 - Limite zone de reglementare
 - ZR Denumire zone de reglementare
 - Constructii existente si mentinute gospodarie comuna
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Parcaje amenajate
 - Accesuri pietonale existente si mentinute
 - Accesuri auto existente si mentinute
- Reglementari - Functiuni propuse**
- Limita edificabil maxim propus
 - Limita parcaj subteran
 - Zona locuinte colective P+10E
 - Zona locuinte colective P+4E
 - Zona locuinte colective P+8E
 - Zona unitatilor de depozitare
 - Spatii verzi
 - Statie alimentare combustibili
 - Subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comuna
 - Zona parcajelor subterane si spatii de recreere
 - Zona locuinte colective P+6E - P+10E
 - Zona mixta echipamente publice
 - Propunere extindere retea stradala
- Reglementari orientative**
- Edificabil propus

Nr. cadastral - 202588

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	4000	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	2000	50
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	15200	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	4910,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	1260,00	31,50
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	800,00	20,00

ZR1
 INDICATORI URB.
 POT = 50%
 CUT = 3,8%
 Hmax = 38m

Nr. cadastral - 250321

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2540,07	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1270,00	50,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	6350,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	2540,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	870,00	34,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00

ZR2
 INDICATORI URB.
 POT = 50%
 CUT = 2,5%
 Hmax = 20m

Nr. cadastrale - 257881/230491

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	3482,19	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	1045,00	30,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	1045,00	-
SUPRAF. CONSTRUITA parcaj 2S	6964,38	-
SUPRAF. CIRCULATII pietonale	696,438	20,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	508,00	20,00
SUPRAF. CIRCULATII ocazional auto	487,5	14,00

ZRP
 INDICATORI URB.
 POT = 30%
 CUT = 1%

Zona reglementare PUZ
 Coordonate imobil(IE 202588)
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306874.556	789468.821	44.41
2	306845.556	789502.459	93.54
3	306773.471	789442.848	40.63
4	306799.048	789411.279	49.50
5	306837.026	789443.033	4.50
6	306839.910	789439.580	45.34

Nr. cadastral - 208357

BILANT TERITORIAL	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1000,00	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	382,00	38,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	764,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	418,00	42,00
SUPRAF. SPATII VERZI - 20%T.N.	200,00	20,00

Coordonate limita zona de analiza PUZ
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308030.670	789412.303	292.01
2	306840.067	789641.175	199.62
3	306687.842	789512.048	119.87
4	306817.243	789396.093	137.84
5	306788.256	789268.425	14.77
6	306775.422	789261.110	2.68
7	306774.038	789258.817	44.70
8	306795.173	789219.433	25.00
9	306817.317	789230.933	8.36
10	306813.436	789238.038	33.69
11	306843.130	789254.220	69.13
12	306901.610	789291.090	20.12
13	306901.998	789311.207	33.38
14	306935.320	789309.200	28.70
15	306963.956	789307.328	56.91
16	306928.627	789351.949	118.56

S = 75849 mp P=1205.34m

COORDONATOR URBANISM: S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L. STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8 J03/1154/2004 CUI: RO 16564170		BENEFICIAR: ROSU STEFAN, ROSU MARIA, CULEA SORINA	
PROIECTANT URBANISM: S.C. INCEPTUM STUDIO S.R.L. STR. FETESTI, NR 5, BL H27, SC B, AP 18, SECTOR 3, BUCURESTI CUI: RO 32074863, tel:0751 111 039		TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Str. Tulcei nr. 2, nr cad. 202588 Municipiul Constanta, Judetul Constanta	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORDONATOR	urb. Sebastian Guta		1:1000
PROIECTANT	urb. Anca Marinescu		DATA
DESEINAT	urb. Anca Marinescu		Octombrie 2022
VERIFICAT	urb. Sebastian Guta		
TITLU PLANSA:		Reglementari urbanistice	
PLANSĂ NR. U. 07-a		REVIZIE REV.00	

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM

Denumire proiect: **PLANUL URBANISTIC ZONAL-REGENERARE URBANĂ, MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE EXISTENTE**

Amplasamentul: **ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL TOMIS, STRĂZILE TULCEI, BADEA CÂRȚAN ȘI ALEEA MURELOR MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA.**

Inițiatorul documentatiei de urbanism: **ȘTEFAN ROȘU**

Elaboratorul documentației de urbanism:

SC PROJECT EAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

Sef de proiect: **Urb. SEBASTIAN GUȚĂ**

Cuprins

1. Context

- 1.1 Date beneficiar
- 1.2 Necesitate Elaborare PUZ
- 1.3 Obiective Plan Urbanistic Zonal
- 1.4 Surse documentare și relația cu alte proiecte

2. Date generale

- 2.1 Denumirea proiectului/obiectului de investiții
- 2.2 Amplasamentul
- 2.3 Beneficiarul investiției
- 2.4 Elaboratul studiului de urbanism
- 2.5 Suprafața estimată a terenului
- 2.6 Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv/și sau temporar – de obiectivul de investiții

3. Date privind situația existentă

- 3.1 Incadrare în teritoriu
- 3.2 Evoluția zonei
- 3.3. Elemente ale cadrului natural
- 3.4. Circulația
- 3.5 Ocuparea terenurilor
- 3.6 Echipare edilitară
- 3.7 Probleme de mediu
- 3.8 Disfuncționalități situația existentă – Sinteza

4. Propuneri privind dezvoltarea urbanistică

- 4.0 Descrierea intervențiilor propuse
- 4.1 Studii de fundamentare

- 4.2 Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și ale documentațiilor PUZ, PUD aprobate anterior
- 4.3 Valorificarea cadrului natural
- 4.4 Modernizarea circulației
- 4.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 4.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 4.7 Protecția mediului
- 4.8 Regim juridic si obiective de utilitate publica
- 4.9 Dotări propuse pentru zona de studiu
- 4.10 Modul de integrare a investiției
- 4.11 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Constanta
- 4.12 Costuri aferente investiției.

1.Context

1.1 Date beneficiar

Nume: ROȘU ȘTEFAN

ROSU MARIA

CULEA SORINA

1.2 Necesitate elaborarea Planul urbanistic zonal

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal este determinată de contractul de prestări servicii de proiectare de urbanism și de nevoia de regenerare a zonei și reconversia funcțională în vederea realizării unor noi construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare pentru locuire.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Constanța, în partea de nord a orașului. Scopul principal al PUZ-ului este de a stabili diferite modele de construire într-o manieră ce ține cont de vecinătățile existente și totodată corectează silueta urbană actuală aliniind funcționalitatea la standardele actuale.

1.3 Obiectivele Planului Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare și a normelor metodologice prevăzute în Ordinul 233/2016, de aplicare a Legii 350/2001, Planul Urbanistic Zonal, nu reprezintă o fază de investiției, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea urbanistic arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural urbanistic de valoare deosebită, (dacă există)
- menționarea obiectivelor de utilitate publică
- măsuri de protecție a mediului
- reglementări specifice detaliate

Principalele obiective specifice ale prezentului PUZ sunt:

- * alinierea nevoilor actuale ale zonei
- * regenerarea zonei prin reconversie funcțională
- * reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă
- * organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu
- * medierea relației între fronturile construite existente

0.4 Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe studii de teren-documentare la fața locului, studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație și accese pietonale, studii și avize de specialitate, existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

2. Date generale

2.1 Denumirea proiectului/obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

2.2 Amplasamentul:

Zona delimitată de Bd. Tomis, str. Badea Cârțan, Aleea Murelor și strada Tulcei

Terenul are ca vecinătăți:

La est -domeniu public

La sud – domeniu public

La vest – proprietate privată

La nord – domeniu public

2.3 Beneficiarul investiției

Roșu Ștefan, Roșu Maria, Culea Sorina

2.4 Elaboratorul studiului de urbanism

SC INCEPTUM STUDIO SRL

2.5 Suprafața estimată a terenului

Suprafața zonei de studiu, conform Certificatului de Urbanism nr 1942/8.06.2021 este de aproximativ 6.3 ha

2.6 Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv/și sau temporar – de obiectivul de investiții

Din punct de vedere juridic (proprietatea asupra terenurilor), terenurile ce fac parte din zona de studiu PUZ se împart în:

- proprietăți particulare (proprietăți private ale persoanelor fizice și/sau juridice)
- domeniul public al municipiului Constanța (drumuri carosabile, alei pietonale)
- domeniul privat al municipiului Constanța

3. Date privind situația existentă

3.1 Incadrare in teritoriu

Zona studiată este localizată în intravilanul municipiului Constanța, în partea de nord a orașului.

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit conform aviz MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/8.04.2004 și HCLM nr. 196/7.04.2005.2.2

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM 653/1999, zona studiată face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 – zona unităților de depozitare și conform PUD aprobat cu HCLM 294/25.05.2005, zona spații comerciale, spălătorie auto, terasă acoperită.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ ZRT1, ZRL 4, ZRL5, ZRG 1, ZRE1 se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuințe colective, dar și activități de producție, depozitare, servicii.

3.2 Evoluția zonei

Arealul studiat prin PUZ a cunoscut mai multe perioade evolutive

Badea Cârțan este un cartier din municipiul Constanța. În anii 1970, acest cartier servea drept groapa de gunoi a orașului Constanța, dar groapa de gunoi a fost desființată și au fost construite blocuri cu garsoniere și apartamente cu 2 sau chiar 3 camere.

În prezent, cartierul are ca axe principale str. Badea Cârțan, str. Tulcei și str. Ștefăniță Vodă. În centrul cartierului se află un platou, pe str. Badea Cârțan nr. 25, iar pe acest platou

sunt construite Piața Badea Cârțan, o farmacie, un bar și Clubul Pensionarilor. Tot pe platoul Badea Cârțan se află, alături de piața Badea Cârțan și Complexul Badea Cârțan construite în anii 1980.

Cartierul Badea Cârțan dispune de prezența unei școli, Școala generală nr. 36 Dimitrie Știubei, preluată recent de Liceul Teoretic George Călinescu și de o grădiniță, Grădinița nr. 43 Mugurel.

Transportul public în cartierul Badea Cârțan este asigurat de Regia Autonomă de Transport Constanța, prin liniile de autobuz 42 și 43.

3.3. Elemente ale cadrului natural

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna.

Amplasamentul studiat este localizat într-o zonă de câmpie. Zona s-a dezvoltat după anii 1990, în prezent având caracter rezidențial, cunoscând diferite perioade evolutive. În cadrul zonei de studiu nu există corpuri forestiere, trupuri de apă sau alte formațiuni naturale și nici zone naturale protejate. La momentul de față elementele cadrului natural de la nivelul zonei sunt reprezentate de zonele verzi aferente locuințelor colective și vegetația existentă în cadrul terenurilor afalte în proprietate privată.

În vecinătatea limitei analizate sunt localizate 2 arii naturale protejate

- La aproximativ 1km se află Lacul Tăbăcăriei și Lacul Siutghiol
- La aproximativ 3km se regăsește Marea Neagră

Din punct de vedere geologic, întreg Municipiul Constanța face parte din unitatea geologică numită Platforma Dobrogei de Sud alcătuită dintr-un fundament constituit dintr-un complex inferior de gnaise granitice și magmatice străbătute de filoane pegmatitice și un complex superior de șisturi cristaline mezometarmofice. Peste fundamentul cristalino magmatic se dispune o stivă groasă de roci sedimentare care formează cuvertura platformei, aparținând silurianului, devonianului, carboniferului, triasicului, jurasicului, cretacului, eocenului, oligocenului, badenianului, sarmațianului și pliocenului.

În ceea ce privește amplasamentul studiat, acesta este situat în zona de nord a orașului, este relativ plan, cu o pantă lină. În zonă nu se evidențiază alunecări de teren, zone cu risc de inundabilitate sau alte riscuri geotehnice.

3.4 Circulația

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din bd. Tomis și Badea Cârțan.

Accesul către zona a generat PUZ -ul se face prin bulevardul Tomis

Principala arteră de circulație la nivelul zonei este bd. Tomis

Tipurile de străzi care tranzitează zona sunt de categoria II, III, IV

Principala artera de circulație este bd. Tomis de categoria II, care are rolul de a prelua circulația majoră dinspre str. Tulcei, str. Murelor, Badea Cârțan.

Bulevardul Tomis face parte din rețeaua principală a municipiului reprezentând una din artele majore ce asigură a capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare optimă, facilitând astfel legături importante la nivelul teitoriului.

Strada Tulcei străbate zona de studiu de categoria III, la fel și str. Murelor.

Staționarea autovehiculelor se realizează preponderent în parcurile amenajate în interiorul zonei aferente locuințelor colective.

În zona studiată s-au identificat un număr de aproximativ 450 locuri de parcare cuprinzând zona locuințelor colective, dar și parcuri adiacente străzilor publice. Au fost identificate zone în care locatarii parchează autoturismele pe totuare sau pe spațiul public neamenajat, în locuri nemarcate.

3.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat de 4000mp are categoria de folosință Curți-construcții. În acest moment există următoarele construcții edificate și înscrise în cartea funciară:

- C1 Nr, niveluri 1; S construită la sol 1026mp; S construită desfășurată 1026mp; Spațiu comercial și birouri – parter în suprafață construită desfășurată 1026mp
- C2 desfășurată 12mp; anexă (WC) parter în suprafață construită desfășurată 12 mp
- C3 S construită la sol 227mp, S construită desfășurată 227mp; atelier parter în suprafață construită desfășurată 227mp
- C4 S construită la sol 3 mp; S construită desfășurată 3 mp; Anexă cabină poartă parter, în suprafață construită desfășurată 3 mp
- C5 Nr. niveluri 1; S construită la sol 160mp; S construită desfășurată 160mp; Spațiu comercial parter în suprafață construită desfășurată 160mp
- C6 Nr. niveluri 1; S construită la sol 226mp; S construită desfășurată 226mp; Spălătorie auto – parter în suprafață construită desfășurată 226mp

- C7 Nr. niveluri 1; S construită la sol 160mp; S construită desfășurată 160mp; Terasa betonată acoperită în suprafață construită 160mp.

3.6 Echipare edilitară

Amplasamentul studiat beneficiază direct de toate formele de echipare edilitară: rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică, fibră optică, serviciu public de salubritate, conform avizelor obținute:

AVIZ RAJA 1796/98796/24.11.2022

AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE 21/1.02.2023

AVIZ DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANTA 11/10.01.2023

AVIZ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ CONSTANTA 35107/28.12.2022

AVIZ RCS RDS 6805/31.10.2022

AVIZ E DISTRIBUȚIE 12948799/25.10.2022

AVIZ DISTRIGAZ 18709/317.981.280/19.10.2022

AVIZ SC TERMOFICARE CONSTANȚA 19719/24.10.2022

AVIZ PROTECȚIA MEDIULUI 25/13.03.2023

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau exinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, așa cum prevede studiul pentru lucrări edilitare.

3.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al provocărilor de mediu, nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu PUZ, nu există istoric de fenomene dinamice active sau inundații. În straturile superioare apa se poate acumula temporar, în urma precipitațiilor abundente, un drenaj corespunzător fiind recomandat în etapa de sistematizare a terenului, conform avizului de mediu.

Sub aspect ecologic, prin realizarea investiției nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freactice, activitatea folosind tehnologiile de construcție și funcționare moderne și omologate.

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrurile propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsuri obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare – măsuri

de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, parcaje etc.

3.8 Disfuncționalități situația existentă – Sinteza

Deservirea inegală, raportată la dotări conexe locuirii

FOND CONSTRUIT ȘI SILUETA URBANĂ

Existența unui mod deficitar de ocupare a terenurilor

Utilizarea materialelor de calitate slabă pentru finisajele clădirilor, ce a favorizat o tendință de deteriorare ușoară a fondului construit întâlnită chiar și la nivelul locuințelor colective – modificarea coloritului tencuiei/vopsitoriei de la nivelul fațadelor, formarea unor fisuri sau deteriorări la nivelul unor elemente majore ale construcției - balcoanelor sau invelitorilor, cât și la existența unor fisuri sau modificări rezultate la nivelul unor detalii de tip glafuri, ferestre, balustrade, jgheaburi sau burlane, în urma infiltrațiilor apelor meteorice .

CIRCULAȚII

Modernizarea străzilor s-a realizat doar la nivelul carosabilului, - spațiile adiacente pietonale și verzi nefiind incluse acestea rămânând nerealizate.

Lipsa semnalizării pe anumite tronsoane de străzi

Parcarea haotică pe trotuarele existente, blocând astfel posibilitatea circulației pietonale, ceea ce conduce o circulație pietonală pe cea carosabilă, deci share space forțat, nesigur pentru pietoni

Lipsa infrastructurii velo (pistă biciclete)

La nivelul anului 2023 Primăria Constanța reface parcajele la sol, aproximativ peste 400 locuri de parcare.

SPAȚIILE VERZI

În general, spațiile verzi în municipiul Constanța sunt numeroase, însă distribuția lor nu este uniformă și pe alocuri neîngrijită.

Singurele spații verzi publice în zona de studiu sunt cele aferente locuințelor colective, însă acestea sunt neîntreținute corespunzător și în unele cazuri insalubre.

Din punct de vedere al înălțimii vegetației existente în spațiul public din zona care a generat PUZ-ul, vegetația înaltă este prezentă într-o măsură foarte restrânsă. Vegetația din spațiile verzi aferente locuințelor colective este de înălțime joasă și medie. Lipsa vegetației înalte reprezintă o disfuncție din punct de vedere al confortului în spațiul urban, în special în sezonul cald, din cauza suprafețelor mari neumbrite.

INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

-conductele de distribuție apă existente încep să fie subdimensionate ca urmare a dezvoltării rapide a zonei

-debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație la sol, generate de incidența gradului de urbanizare a zonei.

-lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea corepunzătoare a celor existente

-cablurile electrice subterane, în anumite zone au o vechime destul de mare, prezentând izolație slăbită sau defecte de izolație

-aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat creează disfuncționalități în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică.

4. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

4.0 Descrierea intervențiilor propuse

Intervențiile propuse se conturează sub forma unei strategii de *infill* menit să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii (unități educaționale, zone mixte comerț-servicii).

Propunerile din tema de proiectare se încadrează în politicile de regenerare urbană a municipiului Constanța.

Funcțiunile propuse spre desființare diminuează disconfortul creat zonei.

Prin propunere se reglementează accesibilitățile din punct de vedere al circulației carosabile și a celei pietonale.

Prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice locuirii propuse se va asigura un nivel ridicat al calității cadrului construit.

FOND CONSTRUIT ȘI SILUETA URBANĂ

*Stabilirea unor moduri de construire echitabile pentru parcelele nedificate în prezent

*Corectarea siluetei urbane existente, prin trecerea graduală către un regim de înălțime ridicat

*Corectarea ritmului existent prin asigurarea unor spații verzi/de loisir adiacente locuințelor colective.

*Stabilirea unui set de reguli ce tratează construcțiile din punct de vedere al cromaticii și al finisajelor folosite, în vederea asigurării unei imagini unitare a sitului – dezvoltarea unui regulament de estetică urbană menit să reglementeze:

0. Modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, amenajare
1. Modul de finisare al fațadelor construcțiilor ce urmează a fi edificate
2. Materialele și culorile permise în finisarea fațadelor
3. Tipul de goluri permise
4. Alte detalii existente la nivelul fațadelor
5. Tipul de tratate al împrejurimilor
6. Alte detalii ce țin de signalistică

CIRCULAȚII

Redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire, prin organizarea spațiilor din zona rezidențială: amenajarea parcărilor existentă, amenajarea spațiilor publice libere, amenajarea circulațiilor pietonale acolo unde nu există

Stabilirea unor soluții de lărgire și sistematizare a străzilor subgabaritate și propunerea unui traseu velo conectat la rețeaua velo a Municipiului Constanța.

SPAȚII VERZI

Valorificarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat la sistemul de spații verzi al municipiului Constanța
Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:

1. Pocket parks
2. Scuar-uri urbane

3. Grădini urbane etc.

Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonale
Propunerea unui mod de construire ce încurajează amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor.

4.1 Studii de fundamentare

În vederea determinării deficiențelor principale ale zonei, necesităților de dezvoltare și pentru a stabili posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

Studiu topografic

Studiu geotehnic

Corelare PUG

Studiu de fundamentare privind utilitățile publice, echiparea tehnico edilitară

Studii circulație

4.2 Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

PUG-ul municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință.

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și a unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Portivit PUG Constanța terenul care a generat PUZ face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE ZRL 4, ZRL 5, ZRT1, ZRG1, ZR1, ZRP, ZR2

REGULAMENT DE URBANISM EXISTENT

ZRA 3 – ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

Pentru toate ZR-urile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă).

Utilizări admise

Unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren

Utilizări admise cu condiționări

Conform PUZ cu următoarele condiționări:

Activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUUMC

Extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare

Utilizări interzise

Conform PUZ cu următoarele condiționări:

Se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale

Se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

Se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale

Indicatori urbanistic maximi aprobați:

Regimul de înălțime maxim conform PUZ cu următoarele condiționări: - înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare; - înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0m; - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- Conform PUZ, dar nu peste 50%
- CUT maxim -10.0mc/mp teren

În zona analizată, PUG Constanța aprobat prin HCLM 653/1999, mai prevede următoarele zone funcționale:

ZRL4 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII P+3-4E SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

-locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
-locuințele sociale nu vor depăși 20-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată

-se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:

* dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor

* creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață pantată minimă de teren de 100mp

* se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250m

* se admit spații pentru administrare grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului – portarului angajat permanent

* se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale – avocatură, arhitectură, medicină – în limita a maxim 25 % din suprafața utilă a acestuia

*utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit cu acordul asociațiilor de proprietari

-se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

-regimul de înălțime maxim conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări – maxim admisibil este P+4E, respectiv 15.0 metri

-înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente – în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4.0 metri

-în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă, dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța între aliniamente

-se poate depăși nivelul maxim admisibil cu un nivel, în intersecții sau în puncte capete de perspectivă numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD

-POT maxim – 30%

-CUT maxim -1.5

ZRL 5 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Utilizări admise

-locuințe în proprietate particulară de standard mediu și ridicat

-amenajări aferente locuințelor – căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje

-căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir – (eventuale piscină descoperită)

-construcții pentru echiparea tehnică

-împrejmui

Utilizări admise cu condiționări

-se admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stâneniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II

-se admit spații pentru administrarea grupurilor de 30-60 apartamente proprietate privată, eventual aferent locuinței administratoului – portarului angajat permanent

-instituții, servicii și echipamente publice

-servicii financiar bancare și de asigurări

-sedii ale unor companii și firme

-restaurante, cofetării, cafenele, baruri

-spații pentru expoziții, galerii

-spații verzi pentru odihna, recreere, promenadă

Indicatori urbanistici maximi aprobați

-înălțimea maximă admisibilă este P+10 niveluri, respectiv maxim - 33m

-în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4metri

-în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcela

-dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente

-se poate depăși nivelul maxim admisibil cu maxim două niveluri, în intersecții sau în puncte capete numai după aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD

-POT maxim -25%

-CUT maxim – 2.5

Se admite conversia locuințelor de la parter în echipamente publice la nivel local și servicii de interes general cu acordul asociațiilor de proprietari/locatari, în următoarele condiții:

-cabinete medicale, farmaciile vor avea acces separat de cel al locatarilor

-creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune de o suprafață de teren de minim 100mp în utilizare exclusivă

ZRT 1 –SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi

Utilizări admise

-construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fizică legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport marfă precum și serviciile anexe aferente

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente
- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir

ZRG1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Utilizări admise

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală

Utilizări interzise

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile care le generează

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanța de minim 4m, iar în zonele industriale la minim 8m pe străzi de categoria III și 10m pe străzi de categoria II și I

-distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6m

-distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6m sau conform normelor tehnice specifice

-distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperii în care se desfășoară activități permanente

Circulații și accese

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

Staționarea autovehiculelor

-staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice

-în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor cu condiția înconjurării cu gard viu având 1.20m înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare

Înălțimea maximă nu va depăși 12 m cu excepția instalațiilor și coșurilor

Aspectul exterior al clădirilor

-volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate

-fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală

-tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare

Echipare edilitară

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meterice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

Spații libere și spații plantate

-orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității

-suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp

Împrejmuiri

-împrejmuirile spre stradă vor fi transportate cu înălțimi de maxim 2.20m din care un soclu de 0.30m vor fi dublate cu gard viu

-porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

POT maxim 50%

CUT maxim 1.8

Pentru toate zonele existente, menționate pe planșa de reglementari, parametrii urbanistici raman neschimbați, se permit lucrari de construire/ amenajare conform PUG.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUS

La nivelul PUZ se regasesc 3 unitati fundamentale, dupa cum urmeaza

ZR1 - zona locuințe colective cu spații comerciale la parter și parțial subsol

POT 50%

CUT - 3.8

Rh minim P+4E (h minim 17m la cornișă) – de la CTA

Rh maxim P+10E (h maxim 36m la cornișă) – de la CTA

ZR2 - zona mixtă de echipamente publice

POT 50%

CUT 2.5

Rh minim P+2E (h minim 9m la cornișă) – de la CTA

Rh maxim P+4-5E (h maxim 20m la cornișă) – de la CTA

ZRP - zona parcajelor subterane și spații de recreere

POT 30%

CUT 1

Rh maxim 4m

ZR1 ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARTIAL SUBSOL

Art. 1 Utilizări admise:

- locuințe colective
- funcțiuni comerciale la parter: comerț cu amănuntul (alimentar/Nealimentar), depozitare produse fără nocivitate,
- ateliere (creație artistică, meșteșuguri – croitorie, ateleire de creație și design interior/vestimentar; puncte de primire reparații uz casnic, frizerie coafor, manichiură pedichiură, ceasornicărie, spălătorie haine cu flux redus) – ce completează zona locuințelor colective
- căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi îngropate și subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport
- construcții pentru echiparea tehnică -eventual piscină descoperită
- construcții pentru echipare tehnică (bransamente, guri vizitare)
- parcare/garare birouri pentru exercitarea de profesii libere (arhitectură, avocatură, medicină)
- împrejmuiri (delimitarea zonei doar cu gard viu)

Art.2 Utilizări admise cu condiționări:

-se admite utilizarea spațiilor de la subsolul și parterul clădirilor de locuri pentru funcțiuni de alimentație publică în suprafață de maxim 150m cu condiția ca spațiul să fie antifonat corespunzător pentru a nu produce disconfort locatarilor și asigurării locurilor de paracre necesare desfășurării activității și a programului de funcționare cu acordul locatarilor direct afectați, servicii și echipamente sociale (after school, grădiniță, loc de joacă pentru copii,

puncte de încasare utilități/impozite, centre de informare etc.) cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale și să nu atragă un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II

- și alimentație publică– cafenele/fast-food/pizzerie/cofetărie de zi la nivel de cartier în spații de 100mp (fiecare) atunci când parterul este mai înalt de 3.5m pentru a fi putea fi izolat corespunzător pentru a nu stânjeni locatarii

Art. 3 Utilizări interzise:

-se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (service auto)

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-construcții provizorii de orice natură

-depozitare en gros

-depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

-depozitări de materiale refolosibile

-platforme de precolectare a deșeurilor urbane (acestea putând fi colectate numai în recipiente adecvate aprobate de către Uniunea Europeană)

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente prin scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora etc..

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele cu o dimensiune minimă de 1000m având lățimea de 30m și adâncimea de 20m și au acces de minim 5m din alee la un drum public.

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage minim 4 m din aliniament în cazul străzilor de categoria III

Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă tipologia zonei o permite.

Clădirile vor fi dispuse izolat cu o distanță de minim jumătate din înălțime dar numai puțin de 4m

Se vor construi doar construcții cu fațade pe toate laturile cu vedere dintr-o arteră de circulație publică

Art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar numai puțin de 3m.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar numai puțin de 4 m

Art. 8 Circulații și accese

Caracteristica parcelei principale permite minim 2 accese auto de 5m și 2 pietonale din alei de circulație publică ce vor putea asigura accesul la parcajele necesare întregului ansamblu

Se va asigura accesul utilităților pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Se vor amenaja spații de parcare/garare preponderent subteran astfel încât să nu se obstrucționeze spațiile publice

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este P+10E

H maxim cornișă = 38m

Se pot realiza subsoluri cu funcțiunea de parcare și parțial alimentație publică în limita a maxim 300m dacă studiile de specialitate (studiul geotehnic) permit acest lucru

Pot fi executate etajele retrase pentru a respecta distanțele minime dintre clădiri

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi bransate la rețele edilitare publice

Bransamentele pentru electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat

Se va asigura captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 10% din suprafața totală a terenului

Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înnerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp

Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.

Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.

Art. 14 Împrejmuiri

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare

POT MAXIM = 50%

ART. 16 Coeficientul maxim de utilizare

CUT MAXIM = 3.8

Subsolurile și demosulrile cu funcțiuni de parcare nu se iau în calcul POT și CUT

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

-înălțimea maximă admisă este P+8E respectiv maxim 28.0m, în cazul în care înălțimea clădirilor propuse depășește distanța până la construcțiile cele mai apropiate, care au ferestre ale camerelor de locuit pe acele fațade, clădirea se va putea retrage în trepte până la o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte

-POT maxim -50%

-CUT maxim -3,8

Modul de utilizare al solului în interiorul funcțiunii ZR1 – ZONA LOCUINȚE COLECTIVE P+4E-P+8E H MAXIM 30M

BILANȚ UTILIZARE TEREN NR. CADASTRAL 202588 – REGLEMENTARE PUZ

FAZA	SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITĂ		ZONE VERZI		SUPRAFAȚA CIRCULAȚII INTERIOARE	
	MP	MP	%	MP	%	MP	%
ZR1 ZONA LOCUINȚE COLECTIVE P+4E-P+8E nr. cadastral 202588	4000 mp	2000 mp la sol 18400 mp desfășurat	Max. POT 50% CUT 3.8	800mp 400mp	min 20% T.N. 10% terase	1260mp sau conform propunerii de arhitectură	31.5%

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulație publică prin intermediul unor circulații private

În interiorul zonei studiate s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de RETRAGERI față de limitele de proprietate, astfel:

- pe latura de sud vest: o retragere minimă de 5 m față de limita de proprietate
- pe latura de nord vest: o retragere minimă de 5m față de limita de proprietate
- pe latura de sud est: o retragere minimă de 5 m față de limita de proprietate
- pe latura de nord-est: o retragere minimă de 5 m față de limita de proprietate.

Se vor accepta retrageri mai mici sau poziționarea pe limita de proprietate a construcțiilor tehnice sau utilitare, cu respectarea codului civil și a condițiilor din avizele emise pentru autorizarea acestor construcții.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecția față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ZR2 ZONA MIXTĂ DE ECHIPAMENTE PUBLICE

POT 50%

CUT 2.5

Rh minim P+2E

Rh maxim P+4-5E h maxim 20m

Art. 1 Utilizări admise

*Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensare, policlinică, laboratoare medicale, centre de înfrumusetare și tratament etc.

*Cămine destinate școlărilor și studenților

*Unități de educație cu program scurt sau prelungit – creșe, grădiniță, școala, liceu, afterschool, centre de formare profesională etc.

*Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, alimentație publică (restaurant, fast food, cofetărie, cafenea, bar, clubetc.)

*Funcțiuni administrative: sediu firmă companie, instituții publice, sedii birouri etc.

*Se va încuraja cu prioritate dezvoltarea și protejarea funcției rezidențiale prin aceste echimamente publice

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

*Se admit spații de cazare și alimentație publică doar în condițiile lărgirii arterei Badea Cârțan pe primul tronson între bulevardul Tomis și strada Murelor, între Badea Cârțan și Tulcei, și a executării celor două subsoluri cu funcțiunea de parcare cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii funcțiunii rezidențiale

*echipamente tehnice aferente funcțiunii principale armonizate cu construcția principală astfel încât acestea să nu fie vizibile din circulațiile publice

Art. 3 Utilizări interzise

*se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

*activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

*construcții provizorii de orice natură

*depozitare en gros

*depozitarea pentru vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

*depozitări de materiale refofosibile

*platforme de precolectare a deșeurilor urbane

*lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și cosntrucțiile de pe parcelele adiacente

*orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora

Art.4 Caracteristici ale parcelelor

*Suprafata minimă a parcelelor construibile este de 2000 mp

*parcelele este construibilă dacă are acces dintr-un drum public

*parcelele să aibă cel puțin un front minim de 20m la o aleea de acces public

Art.5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

*clădirea/clădirile vor fi retrase 6m din aliniament

*se pot realiza subsoluri la limita aliniamentului

*în spațiul dintre retragere și aliniament pot fi executate parcaje la sol și amenajări peisagistice

Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu jumătate din înălțimea la cornisă dar numai puțin de 5m

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

*sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția amplasării acestora la o distanță egală cu jumătatea clădirii cele mai înalte

*distanța poate fi redusă la jumătate doar în condițiile în care dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre sau camere care necesită iluminare directă.

Art. 8 Circulații și accese

Parcelele vor fi construibile doar dacă beneficiază de minim un acces auto de 5m direct dintr-un acces public

Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități

Se va asigura accesul pietonal obligatoriu separat de accesul de circulație

În zona echipamentelor publice va fi prevăzut un spațiu special pentru staționarea autovehiculelor necesare în așa fel încât nu va obstrucționa circulația publică

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Echipamentele publice vor avea asigurate locurile de parcare necesare conform normelor în vigoare în interiorul parcelei

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice pe trotuare, spații verzi sau pe pistele de bicicliști

Se admit subsoluri cu funcțiune de parcare/garare acolo unde studiile de specialitate permit acest lucru

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20m la atic

Se admit subsoluri acolo unde de specialitate permit acest lucru

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare) pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea fațade pe toate laturile vizibile dintr-o circulație publică

Aspectul exterior al clădirii va fi realizat în culori neutre cu materiale de calitate superioară

Este interzisă folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea clădirilor

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi branșate la rețele edilitare publice

Bransamentele pentru electricitate, telefonie vor fi realizate îngropat

Se va asigura captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

Se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se va asigura amenajarea unor spații plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului

Spațiile neconstruite și neocupate de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp

Se va evita impermeabilizarea terenului necesar pentru alei și accese.

Se vor putea realiza amenajări peisagistice prin plantarea de gard viu pentru delimitarea unor zone de acces etc.

Parcajele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare

Art. 14 Împrejmuiri

Se pot executa împrejmuiri din gard viu parțiale cu înălțimea maximă de 1.80-2m în socluri din beton tip jardinieră.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare

POT MAXIM = 50%

**ART. 16 Coeficientul maxim de utilizare
CUT MAXIM = 2.5**

Subsolurile și demisolurile cu funcțiuni de parcare nu se iau în calcul POT și CUT

ZRP ZONA PARCAJELOR SUBTERANE ȘI SPAȚII DE RECREERE

Art.1 Utilizări admise

* Zona parcajelor subterane publice pe terenurile proprietatea privată a UAT Constanța creeând la nivelul parterului noi spații verzi și spații de recreere și petrecere a timpului liber

*Se propun subsoluri și demisoluri cu funcțiunea de parcare subterane/supraterane, în funcție de studiile de specialitate (studiu geotehnic)

*Mobilier urban, loisir, amenajări pentru joc și odihnă

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție

*Lărgirea primului tronson al străzii Badea Cârțan între Murelor și bd. Tomis cu încă o bandă de circulație

*Lărgirea străzii Murelor între Badea Cârțan și strada Tulcei, astfel încât accesul la parcare subterană propusă pentru fluidizarea traficului către parcajele propuse

*Crearea de sensuri unice pentru fluidizarea traficului

*Se urmărește îmbunătățirea calității vieții locuitorilor cartierului prin amenajarea de spații verzi și noi locuri de parcare.

Art. 3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice fel de construcții/amenajări altele decât cele descrise mai sus.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Minim 300 mp

Acces dintr-o circulație publică

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul

Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul

Art. 8 Circulații și accese

*Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul mașinilor de intervenție

*Se vor asigura accese de 3-5m dintr-o aleea de circulație publică în subsolurile cu funcțiunea de parcare cu pante care să permită o vizibilitate pentru ieșirea în siguranță a mașinilor în circulația publică

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Sunt interzise garajele/parcajele/staționările în afara locurilor special amenajate

Se vor crea noi locuri de parcare/garare pentru biciclete

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă

Vor fi amenajate doar construcții de mobilier urban, poergole, jardiniere, alei pietonale, alei ocazional carosabile cu înălțimea maxima de 4m

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

Vor fi armonizate cu funcțiunea parc, grădină publică din materiale preponderent naturale în culori neutre.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Se pot amenaja bransamente encesare întreținerii sopațiilor verzi și a iluminatului public

Se pot realiza sisteme alternative pentru producerea de energie solară

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Suprafața spații verzi 30%

Se vor planta la fiecare 50m câte un arbore

Art. 14 Împrejmurii

Se vor realiza delimitări în zona acceselor auto

Se vor realiza pergole pentru acoperirea pantelor de acces în parcare.

Art. 15 Procentul maxim de ocupare.

POT MAXIM = 30%

ART. 16 Coeficientul maxim de utilizare

CUT MAXIM = 1

4.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru a răspunde nevoilor populației locale, se recomandă suplimentarea spațiilor verzi din zonă sau valorificarea celor existente, respectiv a celor adiacente locuințelor colective. Pentru suplimentarea spațiilor verzi, este necesară identificarea locurilor și a tipurilor de spații verzi

Se recomandă plantarea vegetației înalte, atât pentru creșterea calității design-ului urban, cât și a confortului în spațiul urban. Prin suplimentarea suprafeței umbrite, rezultă scăderea gradului de mineralizare a spațiilor publice și diminuarea considerabilă a poluării cu praf și cu noxe, generată în special de arterele de circulație majoră în proximitatea sau la tangența cu zona de studiu.

Se recomandă conectarea spațiilor verzi din zona de studiu cu alte spații verzi, pentru includerea lor în sistemul de spații verzi al orașului.

Se recomandă suplimentarea esențelor vegetale rezistente și în sezonul rece, pentru animarea spațiilor de-a lungul întregului an.

Printre prioritățile de intervenție se numără:

- Valorificarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat la sistemul de spații verzi al municipiului Constanța
- Suplimentarea spațiilor verzi din zonă prin realizarea zonelor de tip:
 - Pocket-parks
 - Scuar-uri urbane
 - Grădini urbane

Asigurarea vegetației de aliniament la nivelul majorității străzilor existente în cadrul arealului studiat, în vederea asigurării zonelor umbrite la nivelul zonelor pietonale.

Propunerea unui mod de construire ce încurajează amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor.

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, se estimează că este nevoie de funcțiunile propuse. Din punct de vedere social, se estimează că zona va deveni mai atractivă prin diversificarea funcțională.

4.4. Modernizarea circulației

Propunerea de dezvoltare privind căile de comunicații și traficul la nivelul zonei de studiu se constituie din două direcții:

- sistematizarea căilor de comunicații existente pentru îmbunătățirea traficului în zonă, dar și

– îmbunătățirea imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, spațiile libere fiind reorganizate și amenajate, unele din ele servind ca parcări, în vederea eliberării trotuarelor de către automobilele staționate. Totodată, acolo unde spațiul va permite se vor dispune spații verzi de aliniament cu lățime de minim 1m în care se recomandă plantarea de arbori.

Soluțiile propuse prin PUZ au în vedere sistematizarea și îmbunătățirea circulațiilor în zona de studiu, astfel încât aceasta să devină ușor circulației. De asemenea, vor fi prevăzute spații dedicate vegetației de aliniament, care au rolul atât de separare a circulațiilor pietonale de cele carosabile, dar și de stopare a parcărilor informale și de îmbunătățirea micro-climatului local.

Accesul auto a viitoarei investiții se realizează în partea de est prin alea cu ieșire direct în bd. Tomis.

Accesul auto către viitoarea investiție se realizează din Bulevardul Tomis – strada Tulcei – Prelungirea Tulcei.

Accesul secundar din Badea Cârțan – Murelor doar pentru mașini de intervenție.

Accese pietonale din strada Badea Cârțan deschizând calea de acces direct către zona studiată.

4.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunile propuse pe teren vor conține următoarele:

*imobile funcțiuni locuire colectivă cu spații comerciale, servicii, birouri, parcaje la parter

*construcții aferente echipării tehnico edilitare

*circulații auto și pietonale, parcaje

*spații verzi amenajate

*împrejmuiri

*loc de joacă

*ghene gunoi

Accesul se va realiza din aleile de acces din str. Tulcei și str. Murelor propuse spre extindere și reamenajare si bd. Tomis

Indicatorii urbanistici propuși în această fază sunt:

POT 50%

CUT - 3.8

Rh minim P+4E (17m)

Rh maxim P+10E (38m)

4.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerile privind rețelele edilitare în zona de studiu vizează atât modificări și reabilitări ale infrastructurii existente, acolo unde aceasta este subdimensionată sau în stare de degradare. În vederea edificării terenurilor libere vor fi necesare devieri sau relocări de rețele edilitare – canalizare și apă – investiții care se vor realiza prin grija investitorilor privați.

Alimentarea cu apă: se va asigura din rețeaua existentă

Evacuarea apelor uzate: rețeaua de canalizare interioară este funcțională

Soluția de racordare la sistem și alimentare cu energie electrică: beneficiarul are contract de furnizare cu distribuitorul local

Alimentare cu energie termică: din rețeaua locală existentă

Telefonie: din rețeaua locală existentă

Gaze naturale: din rețeaua locală existentă

Față de clădiri aceste distanțe sunt următoarele:

*rețele de apă 3 m

*canalizări: 2m

*cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0.60m

4.7 Protecția mediului

În prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare.

Pentru diminuarea impactului asupra factorilor de mediu, Planul urbanistic zonal va avea în vedere următoarele aspecte privind reglementarea zonei:

- asigurarea centralizată a alimentării cu apă din rețeaua orășenească, prin extinderea rețelelor existente în toată zona reglementată prin PUZ
- evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare orășenească, prin extinderea rețelei existente în toată zona reglementată prin PUZ
- nu se vor accepta soluții individuale de evacuare a apelor uzate menajere

- se vor institui zonele de protecție sanitară impuse conform legislației în vigoare, în jurul conductelor de alimentare cu apă și între rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare.
- se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice - panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice – care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili.
- se recomandă utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a imobilelor propuse, corelat cu obținerea certificatului energetic.
- în funcție de funcționalitatea zonelor propuse prin PUZ , se vor stabili locațiile unde se vor amenaja platforme de colectare selectivă a deșeurilor, iar prin regulamentul de urbanism se va impune colectarea selectivă a deșeurilor.
- se vor impune distanțe de siguranță, de protecție conform legii, în raport cu eventuale rețele, conducte, obiective industriale și/sau de patrimoniu existente sau propuse în zonă.
- prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru aer
- o sursă secundară de impurificare a atmosferei, o constituie gazele de eșapament de la autovehicule. Având în vedere specificul zonei, gazele de eșapament nu constituie un pericol major de impurificare a atmosferei din zonă.

Pentru diminuarea impactului zgomotului asupra zonei PUZ se recomandă:

- amenajarea pistelor pentru biciclete în zonă și încurajarea mersului pe bicicletă
- punerea accentului pe transportul în comun
- utilizarea materialelor fonoabsorbante la construcția clădirilor
- amenajarea de spații verzi, plantarea și întreținerea de perdele vegetale de-a lungul căilor de rulare și în raport cu limitele amplasamentului

Protecția împotriva radiațiilor – prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – funcțiunile propuse prin prezenta documentație nu afectează ecosistemele terestre și acvatice.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele PVC, în incinta platformei de gunoi. Platforma este o construcție împrejmuită. Incinta platformei se spală regulat cu furtunul. Deșeurile vor fi ridicate periodic de către o societate de salubritate specializată.

Titularul este obligat să organizeze recuperarea și reciclarea deșeurilor provenite din ambalaje conform prevederilor H.G. 621/2005, privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaje modificată de HGR 1872/2006.

Se vor respecta Normele de salubritate urbană aprobată prin HCGMB 147/2005

Se vor respecta prevederile O.U.G. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 426/2001 pentru aprobarea OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, modificată și completată de O.U. 61/2006 – aprobată de Legea 27/2007.

Prevenirea producerii riscurilor naturale Măsurile P.S.I.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97, Ord. 87/2001, Ord. 775/98

Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor.

Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate, iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

4.8 Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul urbanistic zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse

Planul cu regimul juridic cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă

- Terenuri proprietate publică
- Terenuri proprietate privată – de interes național, județean sau local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – clinică medicală, echipamente publice la nivel de cartier, clinici, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului

4.9 Dotări propuse pentru zona de studiu – unități de învățământ, unități medicale,

Scoala generală nr. 36, Liceul Teoretic George Călinescu, Grădinița 43 Mugurel, dispensar – Badea Cârțan.

4.10 Modul de integrare a investiției

Intervențiile propuse se conturează sub forma unei strategii de infill menită să corecteze silueta urbană existentă și totodată să mărească calitatea locuirii prin dezvoltarea unor noi zone verzi accesibile publicului și conturarea unor noi zone destinate dotărilor complementare locuirii.

Planul urbanistic zonal detaliază noi modele de construire pe parcelă, ținând cont de : suprafața parcelei, forma parcelei, deschidere la stradă a lotului, raport de laturi, modul de construire al vecinătăților directe cu scopul de a crea un cadru pentru edificarea loturilor libere și completarea fronturilor stradale.

4.11 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Constanța

Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate.

Reorganizarea aleilor pietonale și carosabile va permite eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului.

Creșterea productivității unor imobile intravilane al UAT Constanța, generând beneficii în plan economic - Consolidarea veniturilor directe ale UAT Constanța – respectiv taxe și impozite.

4.12 Costuri aferente investiției.

Costurile vizează:

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor dezvoltări
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere
- amenajarea spațiilor publice, reorganizare parcaje dar și noi locuri de parcare autovehicule
- reabilitarea locuințelor colective și creșterea eficienței energetice
- edificarea loturilor private

Așadar la nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării.

Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de administrația publică locală sau de investitorii privați după caz.

Intocmit

Urb. Sebastian Guta