



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil birouri P+5-6E, bd. Mamaia nr. 226 - lot 2,
investitor SC Black Sea Estate SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 23.03. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 40713/13.03.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 40283/13.03.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 40706/13.03.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, prevederile art. I pct. 7-8 din OUG nr. 100/2016 modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea SC Black Sea Estate SRL înregistrată sub nr. 40283/12.03.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil birouri P+5-6E, bd. Mamaia nr. 226 - lot 2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în bd. Mamaia nr. 226 lot 2, în suprafață de 383 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229057, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Black Sea Estate SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1133/13.07.2017 la Biroul individual notarial Cristina Baturi.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Black Sea Estate SRL la sediul din Constanța bd. Mamaia nr. 383, bl. A, ap. 52, în vederea aducerii la îndeplinire

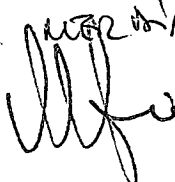
și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, 2 împotriva, 2 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Liviu Mărmăreanu


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**



CONSTANȚA

NR. 120 / 23.03 2018

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+5-6E cu destinația de birouri având locuri de parcare la parter. Terenul pe care se realizează construcția are 383mp și se dorește reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 279/30.09.2016.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 279/30.09.2016
- NP 051-2012-Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap

CAPITOLUL 2**STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E-birouri și parcare» în suprafață de 383 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixta, cu funcțiuni de locuire colectivă, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe bd.Mamaia. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd.Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (în imobile P-P+2E), colectiv cu servicii la parter și etaj (în imobile cu regim de înălțime P+6-7E) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona estică a Constanței, mai exact pe bd.Mamaia, nr.226.

Conform HCLM nr. 279/30.09.2016, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR1a-zona mixta formata din loturile cu acces la bd.Mamaia și sunt admise următoarele destinații:

- locuințe în proprietate și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, servicii turistice de informare, agenții turistice, unități de cazare, unități de alimentație publică, birouri, sedii de firme, servicii financiar bancare, de asigurări, servicii de consultanță, edituri media, agenții, etc toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau în baza unui program de funcționare specific; amenajări aferente locuințelor, parcaje la sol sau multietajate; anexe necesare mentenanței spațiilor publice; construcții necesare echipării tehnico-edilitare ori de reclama și afisaj.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- § regimul de înălțime maxim: D+P+5-6E-31 metri la cornisa
- § POT maxim 70%
- § CUT maxim 4.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 40283/13.03.18

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

ARHITECT ȘEF _____

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. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

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. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandafundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5 % spre exterior, cu latimea de minimum 1 metri latime, in limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Mamaia.Accesul la teren se face din bd.Mamaia,avand latimea medie a carosabilului de 22metri(cu tot cu scarul verde de pe mijlocul bulevardului) si a trotuarelor de cate 4metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

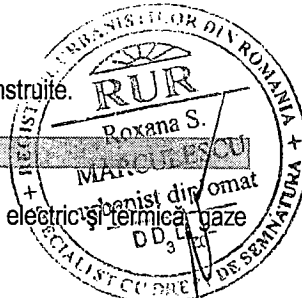
- Locuire în regim individual și colectiv
- Comerț, servicii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități naturale și telefonie.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIAȚĂ ȘI PROTECȚIE MEDIU
Anexă la avizul nr. 40283/13.03.18



2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI AMENAJAREA SPATILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arielelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv birouri cu dotările aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile 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 etc.

Se vor amenaja spații plantate sub forma de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de 192 mp, distribuite la nivelul solului (30,5mp), pe terasa de peste etajul 6 (93mp), pe terasa aferentă etajului 5 (59,65mp) cât și la etajele superioare sub forma de grădiniere (8,85mp), conform HCJ 152 / 22.05.2013 (necesar minim 50% din suprafața terenului).

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații pentru plantele cărora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi

-lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
-drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
-orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de birouri, cu înălțime maximă asemănătoare celor direct învecinate, respectiv, P+5-6E. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Suprafața de teren 383mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este în acest moment acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

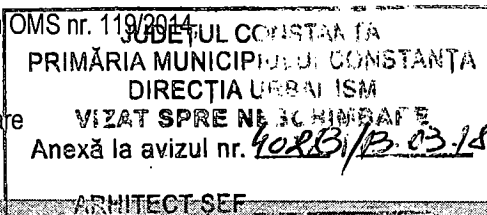
CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoțirii clădirilor vecine conform
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare



3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 279/30.09.2016, terenul studiat se află în zona de reglementare ZR1a-zona mixtă formată din loturile cu acces la bd. Mamaia și sunt admise următoarele destinații:

- locuințe în proprietate și locuințe sociale, cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse, servicii turistice de informare, servicii turistice, unități de cazare, unități de alimentație publică, birouri, sedii de firme, servicii financiar bancare, de asigurări, servicii de consultanță, edituri media, agenții, etc. toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau în baza unui program de funcționare specific; amenajări aferente locuințelor, parcaje la sol sau multietajate; anexe necesare mentenanței spațiilor publice; construcții necesare echipării tehnico-edilitare ori de reclama și afisaj.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: D+P+5-6E-31metri la cornișă
- § POT maxim 70%
- § CUT maxim 4.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare a zonei studiate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: bd. Mamaia, str. Soveja.



Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul bd.Mamaia, strada cu cate trei sensuri, fiecare cu cate trei benzi de mers pe fiecare sens.

Necesarul de locuri de parcare auto, conform HCL 113/2017: 16 locuri de parcare auto care se vor asigura la parterul cladirii, folosind sisteme Klauss.

Poarta de acces in garaj va fi retrasa minim 5metri de la limita proprietatii, astfel ca, la iesirea din garaj, conducatorul auto sa poata opri pentru a se asigura.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 1015/2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafata de **383mp** aferenta edificarii constructiei P+4E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	70 %	45%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	4,00	3.00
Regim de inaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	D+P+5-6E (31metri)	P+5-6E (27metri)
S proiectata la sol	0 mp	--	175.1mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1145.61mp

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991, LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00, masurata pe contur pereti exteriori, fara terase descoperite, platforme si scari acces exterioare) sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circulării persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

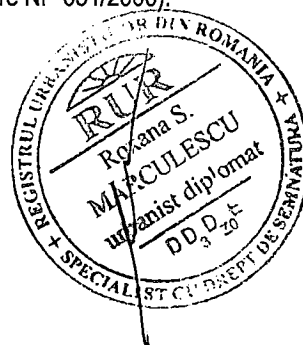
3.5.4. RELATIA CU CONSTRUCȚIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: vecin Uretru Mihai
- La est: vecin Posedaru N;
- La sud: lot 1;
- La vest: Bd. Mamaia.

REGIM DE ALINIERE SI RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE:

- nord: amplasare pe limita de proprietate;



- sud: amplasare pe limita de proprietate;
- est: retragere 14,00metri;
- vest: amplasare pe aliniament (etaj iesit partial in consola 0.9metri de la limita de proprietate, la 4metri inaltime de cota terenului amenajat).

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE VECINE:

- nord: fata de imobil P locuinta individuala, distanta 0.00 metri;
- sud: constructie P+7E- locuinte colective si birouri la parter; distanta 0,00 metri;
- est: constructie P anexa, distanta 14,25-14,53 metri;
- vest: nu este cazul (Bd. Mamaia).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelilor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de aceștia și de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

Județul CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

VIZAT DE ARHITECT
Anexă la avizul nr. 40023/13.03.18

ARHITECT SEE

CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.



ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU