

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"Elaborare plan urbanistic zonal - zona delimitată de bulevardul Mamaia, strada Ion Lahovari, strada Călărași, strada General Manu."

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

mun. Constanța, Bulevardul Mamaia, nr. 49, jud. Constanta

I.03 Titularul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. – Sucursala Constanța

I.04 Beneficiarul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. - Sucursala Constanta
(S.C. Arkas Denizcilik ve Nakliyat Anonim Sirketi), S.C. Arkas
prin: S.C. Romar Shipping & Transport S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

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

I.06 Faza

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.07 Număr proiect

162/ 2017

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate, în vederea diversificării funcțiunilor existente si aprobate**, pentru amplasamentul situat pe bd. Mamaia, nr. 49.

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

- nord-est: Strada General Manu;
- nord-vest: Strada Călărași;

35

- sud-est: Bd. Mamaia;
- sud-vest: Strada Ion Lahovari;



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

Terenul ce a generat documentația este situat la **adresa Bd. Mamaia, nr. 49** și are o suprafață totală de **575,00 mp.** conform acte și **587,00 mp.** conform măsurători și se identifica prin **numarul cadastral 248614**. Terenul a făcut obiectul operațiunii de alipire conform Actului de Alipire identificat prin încheierea de autentificare nr. 617/ 10.05.2018, încheiat la notar public Horia Botezatu. Terenul a fost format în baza actului de alipire descris anterior din alte două terenuri, cu următoarele caracteristici:

- teren identificat cu **N.C.216500** în suprafață de **332,00 mp.** conform măsurători;
- teren identificat cu **N.C.216806** în suprafață de **243,00 mp.** conform acte și **255,00 mp.** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Suprafața zonei studiate a prezentului P.U.Z. este de **cca. 1,23 hectare**.

Coordonatele Stereo '70 aferente zonei studiate prin P.U.Z., în suprafață de cca. 1,23 hectare, sunt următoarele:

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	N [m]	E [m]			N [m]	E [m]	
1	304736.052	791426.991	0.952	44	304734.015	791282.276	0.729
2	304736.681	791427.706	0.952	45	304733.602	791281.675	0.730
3	304737.364	791428.369	0.952	46	304733.126	791281.122	0.729
4	304738.096	791428.977	0.952	47	304732.594	791280.623	0.729
5	304738.874	791429.525	0.952	48	304732.011	791280.195	0.729
6	304739.692	791430.012	0.951	49	304731.385	791279.812	0.729
7	304740.545	791430.433	0.952	50	304730.722	791279.508	0.729
8	304741.429	791430.787	0.951	51	304730.030	791279.278	0.730
9	304742.357	791431.070	0.952	52	304729.317	791279.123	0.729
10	304743.265	791431.282	0.952	53	304728.592	791279.046	0.729
11	304744.207	791431.420	0.951	54	304727.863	791279.047	0.729
12	304745.156	791431.485	0.952	55	304727.138	791279.127	0.729
13	304746.108	791431.476	0.952	56	304726.426	791279.285	0.729
14	304747.056	791431.392	0.951	57	304725.735	791279.510	0.729
15	304747.994	791431.235	0.952	58	304725.073	791279.824	0.729
16	304748.918	791431.005	0.952	59	304724.448	791280.200	0.729
17	304749.821	791430.703	0.951	60	304723.867	791280.641	0.729
18	304750.697	791430.332	0.952	61	304723.337	791281.142	0.728
19	304751.542	791429.894	0.951	62	304722.864	791281.696	0.730
20	304752.350	791429.392	0.952	63	304722.453	791282.299	0.729
21	304753.117	791428.828	0.951	64	304664.850	791335.034	0.706
22	304811.666	791378.893	0.640	65	304664.530	791335.641	0.706
23	304812.127	791378.449	0.640	66	304664.207	791336.269	0.705
24	304812.551	791377.969	0.640	67	304663.923	791336.914	0.706
25	304812.933	791377.456	0.641	68	304663.677	791337.576	0.706
26	304813.273	791376.913	0.640	69	304663.471	791338.251	0.706
27	304813.567	791376.344	0.640	70	304663.306	791338.937	0.706
28	304813.813	791375.753	0.641	71	304663.182	791339.632	0.706
29	304814.010	791375.143	0.640	72	304663.099	791340.333	0.705
30	304814.156	791374.520	0.640	73	304663.059	791341.037	0.706
31	304814.251	791373.897	0.640	74	304663.061	791341.743	0.705
32	304814.293	791373.248	0.640	75	304663.104	791342.447	0.706
33	304814.283	791372.608	0.641	76	304663.190	791343.148	0.706
34	304814.220	791371.970	0.640	77	304663.318	791343.842	0.705
35	304814.106	791371.340	0.640	78	304663.486	791344.527	0.706
36	304813.940	791370.722	0.641	79	304663.695	791345.201	0.705
37	304813.724	791370.119	0.640	80	304663.944	791345.861	0.706
38	304813.460	791369.536	0.640	81	304664.232	791346.506	0.706
39	304813.148	791368.977	0.640	82	304664.558	791347.132	0.706
40	304812.792	791368.445	0.640	83	304664.921	791347.737	0.706
41	304812.393	791367.944	0.640	84	304665.319	791348.320	105.794
42	304811.955	791367.477	114.765				
43	304734.361	791282.938	0.729				

Suprafata din masuratori S = 12366 mp

1.3 CADRU LEGISLATIV

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr.3765/12.12.2017;
- Certificat de Urbanism Nr. 410 din 22.01.2020;
- Aviz de Oportunitate Nr. 20147 din 21.02.2018;
- Adresa, punct de vedere mentinere Aviz Oportunitate Nr. R 35059/24.02.2020;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe Bd. Mamaia, nr. 49, aprobată prin H.C.L. 513/ 23.12.2004;
- H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată, actualizată);
- Legea nr. 7/ 1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicată, actualizată;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului nr. 265/ 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/ 2005, actualizată;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- H.G.R. nr. 525/ 1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, actualizată;

- Legea privind Codul Civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin Ordinul nr. 994/ 2018;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/ 29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.

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

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.I la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. I Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.

Aurel Vlaicu până la Pescarie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;

- Situl urban, Cod CT-II-s-B-02820, nr. crt. 490, bd. Mamaia (front NV), strazile I.G. Duca, St. Mihaileanu, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, I. Lahovary, G-ral Manu, D. Bolintineanu, Sabinelor, T. Vladimirescu, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Gh. Murea, Topraisar, N. Iorga, G-ral E. Grigorescu, Flamanda, Petru Vulcan.

Zona de studiu nu se află în raza de protecție (de 100 metri) a vreunui monument istoric. Cele mai apropiate monumente istorice față de zona studiată sunt "Internatul Colegiului Național Pedagogic Constantin Brătescu" de pe str. Rascoalei (cod LMI - CT-II-m-A-02833) la 202 metri și Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena de pe str. St. Mihaileanu (cod LMI CT-II-m-B-02823), la cca. 230 metri.

Zona studiată se află în centrul Municipiului Constanța, în nordul fostului Cartier Romanesc, delimitată de b-dul Mamaia, str. Ion Lahovari, str. Calarasi și str. General Manu din Municipiul Constanța pentru care se elaborează un Plan Urbanistic Zonal generat de imobilului de pe b-dul Mamaia nr. 49, identificat prin nr. cadastral 216500 și nr. cadastral 216806, cu actualizate la nr. cadastral 248614, în urma procedurii de alipire conform acte.

Componentele artistice ale imobilelor studiate (decoratiunile exterioare) – sunt inegale ca valoarea. Ele se rezuma , de regula, la ancadramentele ferestrelor si usilor exterioare. Majoritatea acestor ornamente de ancadramente sunt minimale. Sunt cateva case avand stil eclectic, in general avand elemente clasiciste. Sunt si cladiri la care, desi initial existau ancadramente la ferestre, proprietarii au renuntat la ele, preferand sa-si izoleze casele la exterior cu polistiren si apoi tencuindu-le simplu, nezugravindu-le in culorile originale. In alte cazuri, proprietarii si-au amenajat garaje cu porti metalice cu aspect inestetic, obturand fatadele imobilelor (de exemplu – cele de pe b-dul Mamaia nr. 45A si nr. 47). Exista doua cladiri care au fost proiectate in stil modernist, dar care si-au pierdut valoarea – cel de pe b-dul Mamaia nr. 45-45B (de la intersectia cu str. Ion Lahovari) care, dupa cel de-Al Doilea Razboi Mondial nu a mai fost terminat (trebuia sa aiba 2 etaje) si cel de pe b-dul Mamaia nr. 55, care trebuie sa fie P+1, dar , in loc de etaj. I s-a realizat o sarpana in 3 ape, acoperita cu tigla

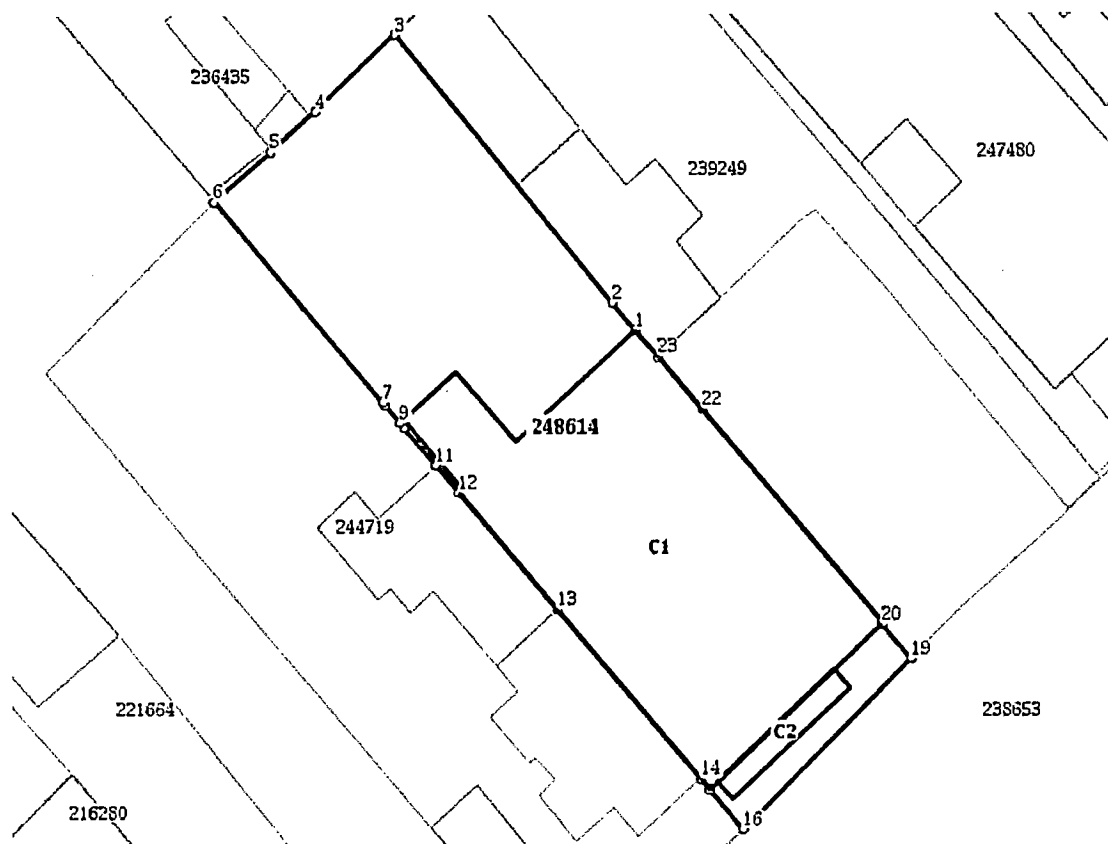
Cladirile vechi din zona studiata au o valoare arhitecturala, in general, mica spre medie, prezentand o stare satisfacatoare. Pe b-dul Mamaia si pe str. Ion Lahovari nu exista cladiri istorice cu valoare arhitecturala. Pe str. Calarasi exista o singura casa – de la nr 29B - in stil eclectic si mai exista doua imobile – de la nr. 27 si nr. 31 – care au o arhitectura simplista. Dar i s-au pastrat ornamentele originale.

Singura strada cu cladiri valoroase (construite in perioada interbelica) este str. General Manu. Astfel la nr. 85, este o locuinta D+P ridicata in aceasta perioada are structura pe zidarie de caramida si acoperisul din sarpana de lemn cu invelitoare din tabla. Casa are o arhitectura eclectică cu elemente de Art Nouveau (format semi-rotund de deasupra intrarii si ornamentelor ancadramentelor golurilor de fatada) precum si elemente clasiciste (bojatele de la colturi si elementele de cornisa). La numerele 87A si 87Bis este de fapt o singura constructie realizata tot in perioada interbelica, si impartita ulterior intre doua familii. Arhitectura cladirii principale D+P poate fi catalogat ca avand un stil eclectic cu ornamente simple (unele disparute in timp). Pe terenul de la nr. 89 sunt doua corpuri de casa pe parter, si refinisate ulterior, cu functiunea de locuinta. Corpul principal (de la strada), construit intre anii 1920 – 1936, are o arhitectura eclectică, structura fiind pe zidarie de caramida si acoperisul din sarpana de lemn cu invelitoare din tabla. Vechii cladiri D+P de la nr. 91 (aflata la intersectia cu str. Calarasi), supa anul 1990 i s-a modificat podul necirculabil, realizandu-se o masura. Locuinta D+P+M are o structura pe zidarie de caramida si acoperisul tip sarpanade lemn cu invelitoare bituminoasa imitand tigla-solzi. Este realizata in stil eclectic avand ornamentele initiale de natura clasicista (ancadramentele ferestrelor si ale usilor de intrare, bosajele de la colturi, braul de la cornisa)

Singura strada cu cladiri valoroase

Imobilul care face subiectul investiției private identificat cu N.C. 248614 are următoarele vecinătăți conform actelor de proprietate:

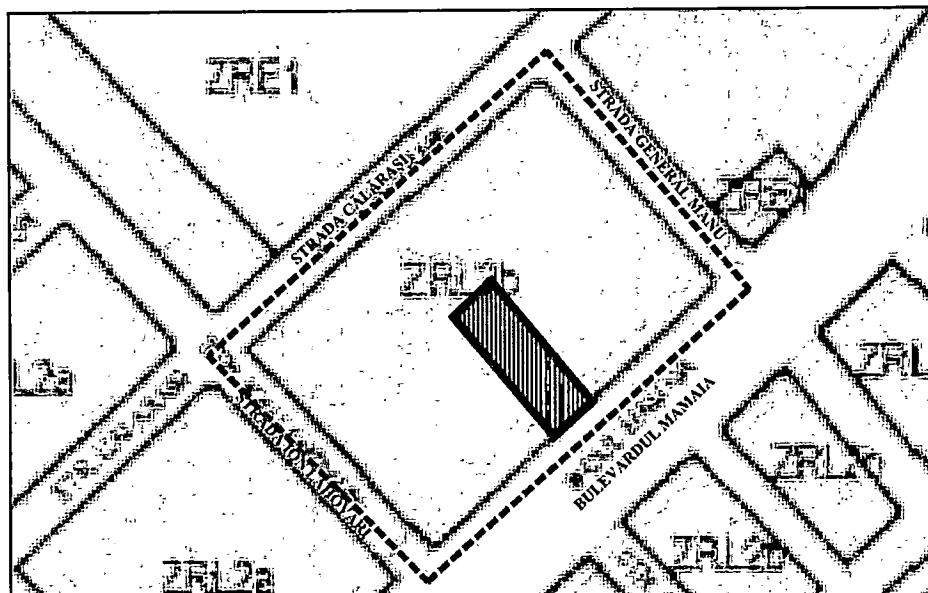
- nord-est: vecin nr. cadastral 239249 și proprietate privată;
- nord-vest: nr. cadastral 236435 și proprietate privată;
- sud-est: Bd. Mamaia (I.E. 236653);
- sud-vest: nr. cadastral 244719 și proprietate privată.



2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.M.C. prin H.C.L. 653 din 24.11.1999 prelungit

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită ultima oară prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015, iar reglementările pentru imobilul care a generat prezenta documentație au fost detaliate ulterior printr-o documentație de tip P.U.D. aprobată prin H.C.L. 513/23.12.2004.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și face parte conform P.U.G. Municipiul Constanta din **UTR 3b - ZRL - ZRL2 – ZRL2b locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.**



ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1E - P+2E

Subzona ZRL 2 cuprinde locuințe individuale din zonele centrale vechi ale intravilanului precum cele din cartierele Coiciu, Anadachioi, Palas ca și zonele de extindere aflate în nordul și respectiv în sudul municipiului. Tipurile dominante sunt cuprinse în 3 categorii distincte din considerente operaționale, respectiv:

- **ZRL 2a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- **ZRL 2b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- **ZRL 2c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi.

Condițiile de reglementare sunt similare cu excepții specifice fiecărei zone în parte, care sunt precizate după caz. Problemele ridicate de aceste subzone sunt următoarele:

- parcelarul în general mic și nivel ridicat de ocupare și utilizare a terenului;
- parcelarul neregulat al unor insule rezidențiale, care fac dificilă utilizarea eficientă a parcelei;
- lipsa echipării tehnico-edilitare la nivel urban în unele subzone construite;
- lipsa echipării tehnico-edilitare și a tramei stradale în subzonele de extindere;
- presiunea exercitată de unii proprietari pentru autorizarea de construcții cu funcțiuni sau conformare volumetrică inadecvate subzonei rezidențiale.

ZRL 2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, pentru care regulamentul general de urbanism prevede următoarele reglementări urbanistice:

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din aria construită.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din aria construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E (H.maxim = 10,00 metri)**;
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2 (UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 metri cu centrul pe linia cornișei sau streășinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea imprejmirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 35% -**45%**

Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul ariei construite.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1,0 -**1,35** mp./A.D.C.

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C..

Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul certificatului de urbanism deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2 (UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI).

2.3 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR – P.U.D. prin H.C.L. 513/ 23.12.2004

Teritoriul cuprins în limita de studiu face parte din subzona locuințelor individuale în regim maxim de înălțime P+2E.

Regimul juridic

Terenul este proprietatea persoanelor juridice Radu Gheorghe și Florica, conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 4718/1996 la Biroul Notarial Public Mariana Mihaescu, spațiu închiriat de Banca de Microfinanțare Miro S.A. conform contractului de închiriere înregistrat la Administrația Financiară sub nr. 259422.

Folosirea actuală

Terenul este ocupat de un imobil P+2E executat conform Autorizației de Construire nr. 1384/1996 pentru funcțiunea de spații comerciale și locuință individuală.

Folosirea aprobată

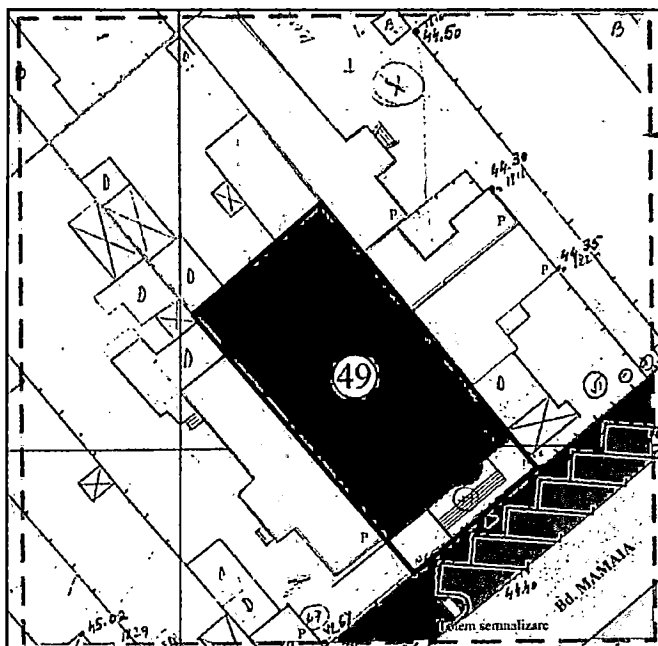
Schimbarea destinației parterului și etajului 1 la imobilul P+2E din spații comerciale în sediu de bancă. Etajul 2 va păstra funcțiunea actuală de locuință unifamilială. Pentru noua funcțiune sunt asigurate 3 locuri de parcare în locul special amenajat în fața imobilului, adiacent la Bulevardul Mamaia, conform Autorizației de Construire nr. 2491/2003.

Înălțimea maximă aprobată: P+2E

Caracteristica specială a zonei în care se încadrează terenul ce a generat prezenta documentație: zona are valoare peisagistică.

P.O.T.aprobat = 69,83 %

C.U.T.aprobat = 2.00 mp./ A.D.C.



2.4 BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ		
ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA	
	mp.	%
Construcții	5.125,01	41,44%
Circulație rutieră	1.910,95	15,45%
Circulație pietonală	1.372,24	11,10%
Spații verzi	3.957,80	32,01%
TOTAL	12.366	100%

2.5 REGIMUL JURIDIC

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

Terenul ce a generat documentația este situat la **adresa Bd. Mamaia, nr. 49** și are o suprafață totală de **575,00 mp.** conform acte și **587,00 mp.** conform măsurători și se identifica prin **numarul cadastral 248614**. Terenul a facut obiectul operatiunii de alipire conform Actului de Alipire identificat prin incheierea de autentificare nr. 617/ 10.05.2018, incheiat la notar public Horia Botezatu. Terenul a fost format in baza actului de alipire descris anterior din alte doua terenuri, cu urmatoarele caracteristici:

- teren identificat cu **N.C.216500** în suprafață de **332,00 mp.** conform măsurători;
- teren identificat cu **N.C.216806** în suprafață de **243,00 mp.** conform acte și **255,00 mp.** conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții.

Terenul ce a generat documentația, este detinut in proprietate conform Actului de Alipire identificat prin incheierea de autentificare nr. 617/ 10.05.2018, incheiat la notar public Horia Botezatu de S.C. Arkas Dacia S.R.L.

BILANȚ TERITORIAL REGIM JURIDIC - EXISTENT (se mentine)	
Terenuri proprietate publica de interes local	9084,80 mp.
Proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice	3281,20 mp.
TOTAL	12366,00 mp.

2.6 CIRCULAȚII

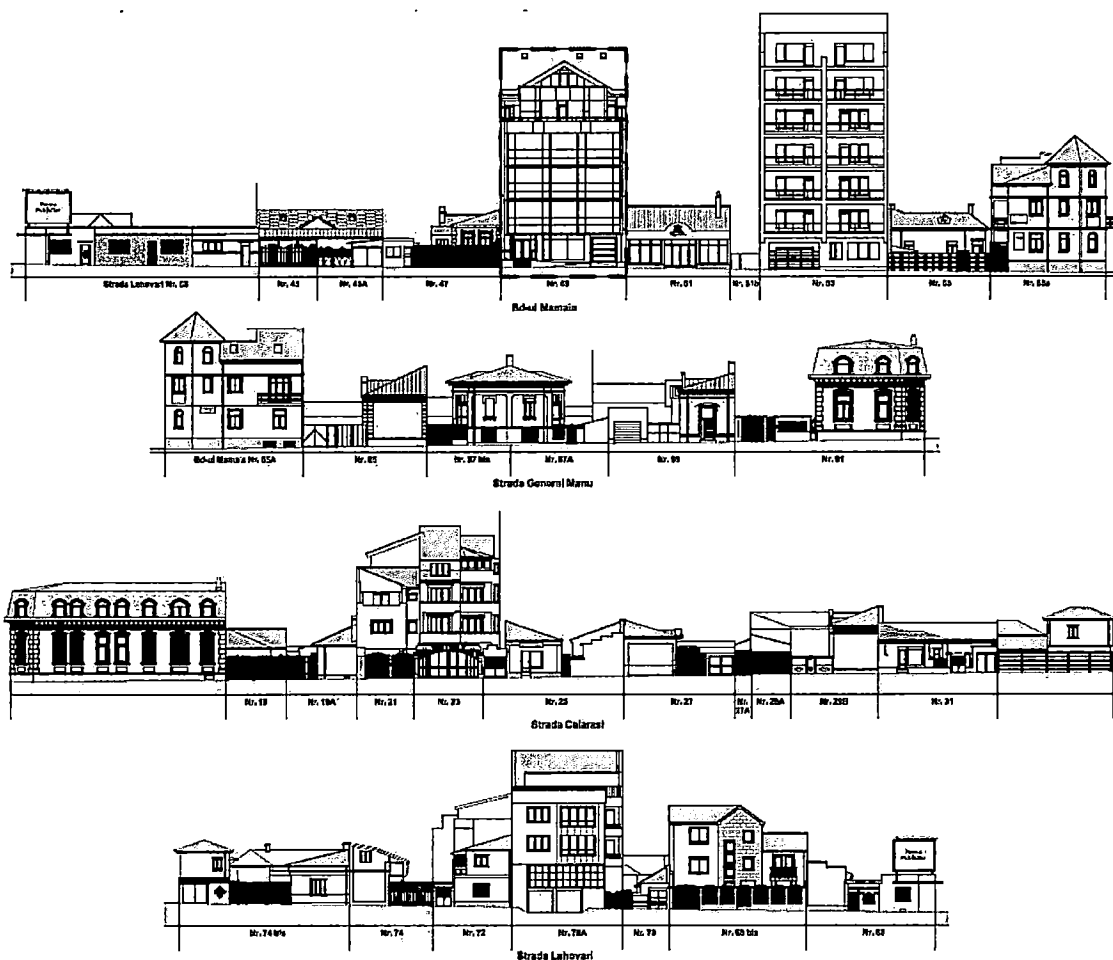
În limita zonei studiate, circulația în situația existentă se realizează pe:

- Bulevardul Mamaia – ampriza aproximativă de 32,00 metri, sens dublu (3 fire de circulație pe sensul de mers și trotuar de 5,00 metri);
- Strada Călărași – ampriza aproximativă de 12,00 metri:
 - sens unic dinspre bulevardul Tomis până la intersecția cu strada General Manu (2 fire de circulație și trotuar de 3,00 metri);
 - sens dublu dinspre intersecția cu Str. General Manu (1 fir de circulație pe sensul de mers și trotuar de 2,78 metri);
- Strada General Manu – ampriza aproximativă de 12,00 metri, sens unic cu intrare din Str. Călărași (2 fire de circulație pe sens și trotuar de 3,00 metri);
- Strada Ion Lahovari-ampriza aproximativă de 13,00 metri, sens unic (2 fire de circulație pe sens și trotuar de 3,00 metri).

Amplasamentul studiat ce a generat prezenta documentație are acces direct, carosabil și pietonal din Bulevardul Mamaia, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente.

2.7 OCUPAREA TERENURILOR

În limita zonei studiate, toate amplasamentele existente au categoria de folosință curți-construcții și prezintă predominant funcțiunea de locuire cu regim mic de înălțime, având parterul comercial. Construcțiile situate la Bd. Mamaia, dispun de funcțiuni diversificate cu caracter predominant de servicii și comerț. Este de menționat faptul că atât în zona studiată, cât și în vecinătatea acesteia, se poate observa o tendință de creștere a regimului de înălțime, dar și de mixitate funcțională.



Pe amplasamentul ce a generat prezenta documentație au fost emise următoarele documentații:

- În 1996, imobilul a primit autorizația de construire nr. 1384 /18.10.1996 - "CONSTRUIRE IMOBIL CU P+3E+M – SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI RACORDĂRI UTILITĂȚI".
- Conform procesului verbal de recepție parțială nr. 920 / 30.10.1998 proprietarul imobilului executase P+2E.
- În 2004, a fost aprobată documentația P.U.D. pentru terenul situat pe Bd. Mamaia, nr. 49, aprobată prin H.C.L. 513/23.12.2004.
- În 2005, imobilul a primit autorizația de construire nr. 2268/23.08.2005 - "AMENAJARE SEDIU BANCĂ LA PARTER ȘI ETAJUL 1, ÎN IMOBILUL P+2E EXISTENT CF. H.C.L.M. 513/2004" și a fost transformat în consecință, având mai departe funcțiune de birouri și locuință.
- În 2013, imobilul a primit autorizație de construire nr. 182/13.02.2013 pentru – CONTINUARE LUCRĂRI ȘI MODIFICARE PROIECT APROBAT CONFORM A.C. NR. 1384/18.10.1996 "CONSTRUIRE IMOBIL P+3E+M – SEDIU BANCĂ ȘI LOCUINȚĂ"; MODIFICĂRI: REFAȚADIZARE, RECOMPARTIMENTĂRI, MONTARE LIFT; LUCRĂRI RĂMASE DE EXECUTAT: ETAJ 3 ȘI MANSARDĂ IMOBIL P+3E+M – BIROURI ȘI LOCUINȚĂ.
- Conform procesului verbal de constatare privind stadiul realizării construcției nr. 247/17.03.2017 care admite realizarea lucrărilor totale în proporție de 70% imobil P+3E+M, lucrările rămase de executat sunt:

- parter- realizarea peretelui cortină, spre b-dul Mamaia , compartimentări interioare, finisaje interioare, montare lift, amenajare locuri parcare, racord utilități
- etaj 1 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
- etaj 2 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
- etaj 3 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
- mansarda – compartimentări interioare, executare finisaje interioare.
- În 2017, imobilul a primit autorizație de construire nr.501/04.05.2017 pentru – CONTINUARE LUCRĂRI CONFORM A.C. NR. 182/13.02.2013 "CONTINUARE LUCRĂRI ȘI MODIFICARE PROIECT APROBAT CONFORM A.C. NR. 1384/18.10.1996 CONSTRUIRE IMOBIL P+3E+M – SEDIU DE BANCĂ ȘI LOCUINȚĂ" MODIFICĂRI: REFAȚADIZARE, RECOMPARTIMENTĂRI, MONTARE LIFT (LUCRĂRI RĂMASE DE EXECUTAT: ETAJ 3 ȘI MANSARDĂ IMOBIL P+3E+M – BIROURI ȘI LOCUINȚĂ)
- LUCRĂRI RĂMASE DE EXECUTAT:
 - parter- realizarea peretelui cortină, spre b-dul Mamaia , compartimentări interioare, finisaje interioare, montare lift, amenajare locuri parcare, racord utilități
 - etaj 1 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
 - etaj 2 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
 - etaj 3 - compartimentări interioare, executare finisaje interioare;
 - mansarda – compartimentări interioare, executare finisaje interioare.
- Conform Autorizație de construire nr. 368/ 15.03.2019, se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru: „Modificare proiect autorizat conform AC nr. 501/ 04.05.2017 – CONTINUARE LUCRĂRI CONFORM A.C. NR. 182/13.02.2013 "CONTINUARE LUCRĂRI ȘI MODIFICARE PROIECT APROBAT CONFORM A.C. NR. 1384/18.10.1996 CONSTRUIRE IMOBIL P+3E+M – SEDIU DE BANCĂ ȘI LOCUINȚĂ" MODIFICĂRI: REFAȚADIZARE, RECOMPARTIMENTĂRI, MONTARE LIFT (LUCRĂRI RĂMASE DE EXECUTAT: ETAJ 3 ȘI MANSARDĂ IMOBIL P+3E+M – BIROURI ȘI LOCUINȚĂ) prin CREARE SUPANTA LA MANSARDA - FARA MODIFICAREA INALTIMII SAU VOLUMETRIEI, CONTINUARE PE VERTICALA A SCARII DE EVACUARE PENTRU ACCESUL IN MANSARDA, REFATADIZARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, EXTINDERE MANSARDA PE TERASA EXISTENTA, MONTARE FIRMA LUMINOASA.

2.8 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Conform avizelor emise de institutiile avizatoare detinatoare de utilitati urbane, se prezinta urmatoarele tipuri de retele in zona:

În zona de studiu exista rețea electrică de distribuție, noul obiectiv putând fii racordat la aceasta, conform condițiilor din avizul de amplasament favorabil nr. 08344409 din 07/07/2021 eliberat de S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., aviz eliberat anterior prin nr. 319372356/28.07.2020.

Conform avizului favorabil nr. 315.482.066/04.09.2020 eliberat de Engie - Distrigaz Sud Rețele, zona analizată este traversată de instalații de distribuție a gazelor naturale ce alimentează imobilele din zona de studiu, aviz eliberat anterior prin nr. 314025778/11.06.2019 si nr. 312.375.733/13.02.2018

Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. B13452/ 28.07.2020, eliberat de R.A.D.E.T. Constanța, zona studiată este traversată de rețele termice, aviz eliberat anterior prin nr. B3504/ 05.03.2018

Conform avizului de amplasament nr. 1271/72141 din 21/08/2020 eliberat anterior cu nr. 106/2150 din 09/03/2018, de RAJA S.A. Constanta, in zona studiata exista retele de alimentare cu apa si de colectare a apelor uzate. Pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. există un bransament de apă Dn. 40mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn. 100mm F și un racord de canalizare executat în colectorul unitar Dn. 3000 mm B (H=4,02) cu cămine de vizitare.

Conform avizului condiționat nr. 729/27.07.2020, eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zona lucrării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc. aviz eliberat anterior prin nr. 153/ 14.02.2018 si nr 984/12.06.2019

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Propunerile, ce au stat la baza prezentei documentații de urbanism, au ca scop următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea, și anume: servicii de interes local/general, comerț, alimentație publică, servicii, cabinete medicale;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele functionale.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Zona studiata prin prezenta documentație propune următoarele zone de reglementare, in vederea realizarii unei dezvoltari in parcelarul studiat, coerenta si echilibrata, tinand cont de amplasare in oras, infrastructura, si nevoile utilizatorilor atat din zona cat si din oras:

Se propune astfel in cadrul zonei studiate zona de reglementare M - Zona mixta de locuinte si functiuni complementare acesteia, cu regim de construire compact situata de-a lungul unei artere importante de circulatie la nivel municipal.

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linia rități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) propusa in cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele 3 subzone: subzona M1, subzona M2 și subzona M3.

M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2E (11,00 metri la cornisă)

M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+4E+M (18,00 metri la cornisă)

M3 – Subzonă mixtă cu *regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal, cu regim de înălțime de maxim: terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă); terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă)

**regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcelar.*

- Conform tipologiei parcelarului : alinierea se face la aliniament, se observă prezența crescută a calcanelor și a construcțiilor în regim cuplat sau înșiruit, indicatori urbani cu valoare crescută;
- Având în vedere că este o lotizare existentă, în care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezintă unele terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici;
- Prezentul Plan Urbanistic Zonal transformă toată această zonă în terenuri construibile, însă nu mai permite divizarea acestora pe viitor, chiar încurajând alipirile în vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente în limita coeficienților urbanistici aprobați.

Astfel se propun următoarele utilizări în zona studiată:

UTILIZĂRI ADMISE – M1:

- locuințe colective mici;
- locuințe unifamiliale;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, la parterul construcțiilor;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc. la parterul construcțiilor;
- comerț cu amănuntul, la parterul construcțiilor;
- servicii sociale, colective și personale, la parterul construcțiilor;
- parcaje la subsol și/sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M1

- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

UTILIZĂRI ADMISE - M2 + M3:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici / medii;
- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcaje la subsol și/ sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI - M2 + M3:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- funcțiunile ce își desfășoară activitatea în construcții în care predomină locuirea, sau în imediata vecinătate a unor construcții ce adapostesc funcțiunea de locuire, nu vor avea un program prelungit după orele 22:00 și nu vor aduce disconfort funcțiunii de locuire prin zgomot, deseuri;
- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:

M1	-	P.O.T. maxim = 54%;
M2	-	P.O.T. maxim = 48%;
M2	-	P.O.T. maxim = 54%;

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI:

M1	-	C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
M2	-	C.U.T. maxim = 2.30 mp./ A.D.C.;
M3	-	C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR – M1:

M1	-	înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (11,00 metri la cornisă)
M2	-	înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+4E+M (18,00 metri la cornisă)
M3	-	terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă) terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (15,00 metri la cornisă)

La care pentru subzonele M1 si M3, conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr.1937/U/17.09.2019 „ se recomanda pastrarea unui regim maxim de inaltime P+2E pe strazile I.L Lahovari, Calarasi si General Manu, exceptand loturile de colt cu Bd. Mamaia”

Pentru toate subzonele functionale, se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supante se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

U.T.R. -uri ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI în zona de studiu						
U.T.R.	S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.(mp./A.D.C.)	R.H.(m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
M1	2.426,93	54%	1,62	13,00	1.310,54	3.931,63
M2	587,00	48%	2,30	23,00	281,76	1.350,10
M3	6.068,88	54%	1,62	25,00	3.277,19	9.831,58
TOTAL	9082,81				4.869,49	15.113,31

3.2 BILANȚ TERITORIAL PROPUS ȘI INDICATORI URBANI PROPUȘI – ZONA STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFATA	
Funcțiuni	mp.	%
M1 - Subzona mixta cu regim de inaltime de maximum 13,00 metri	2.426,93	19,63%
M2 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime de maximum 23,00 metri	587,00	4,75%
M3 - Subzonă mixtă cu *regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.	6.068,88	49,08%
Circulații carosabile de interes zonal, local, municipal, supramunicipal	1.910,95	15,45%
Circulație pietonală	1.372,24	11,09%
TOTAL	12.366,00	100%

3.3 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără

afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

3.4 SPAȚII VERZI

În ceea ce privește amenajarea spațiilor verzi pe lot, **terenurile parcele proprietate privată/ juridică vor asigura necesarul minim de spații verzi respectând prescripțiile Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța, aprobat prin H.C.J.C. nr.152/ 2013.**

3.5 ACCESURI ȘI ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Accesurile carosabile. Există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor pe lot trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - *Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța*, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil, în cazul amplasamentului ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z., nu se poate realiza din str. Călărași, conform mențiunii din certificatul de urbanism nr. 3765 din 12.12.2017 reobținut cu nr 410 din 22.01.2020, secțiunea 3 – Regimul tehnic: accesurile se vor realiza din strada Călărași, deoarece pe terenurile înregistrate cu numerele cadastrale 236435 și 236434 nu există posibilitatea realizării unei treceri de servitute deoarece sunt edificate construcții pe ambele laturi ale loturilor.

Astfel, atât accesul carosabil, cât și cel pietonal se vor realiza din bd. Mamaia, arteră de circulație la care lotul ce a generat P.U.Z., are deschidere în urma realizării procesului de alipire, act autentificat cu nr. 617/ 10.04.2018.

Accesurile pietonale. Se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

Locurile de parcare: Necesarul minim de număr de locuri de parcare se va amenaja în interiorul proprietății, cu acces dintr-o circulație publică, conform prevederilor H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 reobținut cu nr 410 din 22.01.2020 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat.*

Conform condițiilor de elaborare a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. menționate în avizul de oportunitate nr. 20147 din 21.02.2018 menținut prin punctul de vedere al adresei Nr.

R 35059/24.02.2020, s-a studiat oportunitatea modificării prospectului stradal al străzilor adiacente zonei de studiu. Astfel, se propune modificare profilelor stradale a str. General Manu, a str. Ion Lahovari, ambele cu sens unic, de categoria III, precum și a str. Călărași (dublu sens), pe segmentul cuprins între str. General Manu și str. Lahovari, în vedere rezolvării deficitului de locuri de parcare în zona studiată. Se propune introducerea de parcare, în lung, paralele cu sensul de mers, pe o singura parte, amplasate integral pe partea carosabilă, astfel încât să nu afecteze accesurile carosabile pe terenurile proprietate privată, ce dispun de deschidere la stradă. Această măsură are ca scop eliberarea trotuarelor și îmbunătățirea traficului pietonal.

Așadar, se propune următoarea configurare a profilelor stradale menționate:

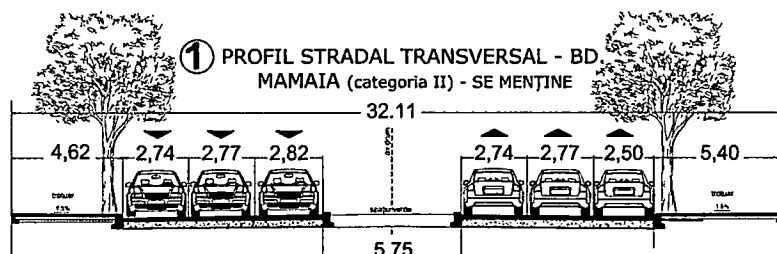
-str. Călărași - parări pe frontul de nord al străzii, intervenindu-se asupra lății trotuarului aferent.

-str. Lahovari - parări pe partea dreaptă a părții carosabile, în sensul de mers

-str. General Manu - parări pe partea stângă a părții carosabile, în sensul de mers

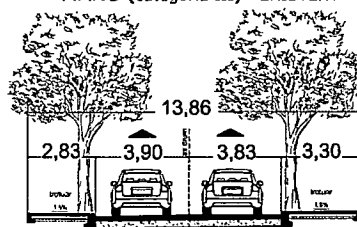
Pentru restul locurilor unde în prezent se parchează spontan, se va interzice staționarea.

PROFILE STRADALE- scara 1:200

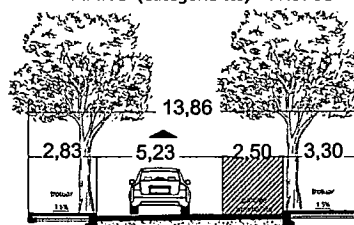


*măsurători conf. ridicări topografice realizate de Ing. Pestrea Gheorghe Cristina, S.C. TOPOCAD S.R.L.

② PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

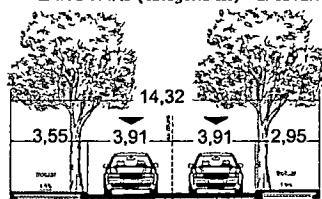


② PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPUS

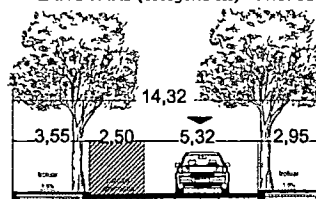


*măsurători conf. ridicări topografice realizate de Ing. Pestrea Gheorghe Cristina, S.C. TOPOCAD S.R.L.

④ PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. ION LAHOVARI (categoria III) - EXISTENT

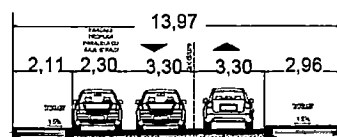


④ PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. ION LAHOVARI (categoria III) - PROPUS

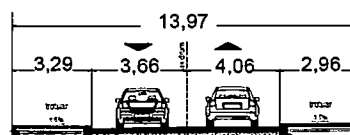


*măsurători conf. ridicări topografice realizate de Ing. Pestrea Gheorghe Cristina,

③ PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPUS



③ PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT



3.6 Propuneri de intervenție în zona de încadrare a P.U.Z., conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, Str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu întocmit de arh. Radu-Ștefan Cornescu, în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu

Propuneri de intervenție în zona de încadrare a P.U.Z., conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, Str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu întocmit de arh. Radu-Ștefan Cornescu, în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu:

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- păstrarea împrejmuirilor istorice din fier forjat;
- păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;
- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;
- evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;
- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparaturii și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- evitarea comasării loturilor istorice;
- retragerea de la stradă a clădirilor cu mai multe niveluri, în scopul atenuării masivității, oferirea de spații de parcare pe parcelă și a distanței necesare rampei către subsol/ demisol;
- evitarea exprimării de calcane pe limitele laterale de proprietate;
- retragerea în adâncime a etajului superior la regim de înălțime mai mare de P+2;
- acoperișuri în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streășină redusă, sau în terasă – la clădiri până la P+2;
- acoperire în terasă la regim de înălțime mai mare decât P+2.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere caracterul zonei aferente bulevardului Mamaia și a poziționării lotului în apropierea unor axe importante de circulație ale orașului, întreaga zonă a devenit din ce în ce mai atractivă din punct de vedere al investițiilor. În acest sens, beneficiarul propune amenajarea

unui complex de birouri, în construcția existentă, integrat în țesutul existent din punct de vedere funcțional, volumetric, peisagistic, având în vedere o dezvoltare echilibrată și durabilă a zonei. Împreună cu realizarea acestei investiții se vor crea și noi locuri de muncă, necesare pentru contribuirea la creșterea economică și socială a municipiului. Investiția va fi realizată exclusiv din fonduri proprii, fără implicarea autorității publice locale.

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

Conform raportul informării și consultării publicului: În data de 01.10.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, Str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu, depunând anunțul de intenție integrat cu nr. 149424/01.10.2020, privind elaborarea Plan Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Plan Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (01.10.2020-06.10.2020), conform solicitării nr. 149426-01.10.2020

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Plan Urbanistic Zonal înregistrat sub. nr. 26294/08.02.2022, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării din dat de 08.02.2022 pentru o perioadă de 25 de zile (08.02.2022-05.03.2022), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren. Având în vedere transmiterea cu întârziere a notificărilor către proprietarii din zona de studiu, perioada de consultare a documentației a fost prelungită până la data de 22.03.2022.

Planul urbanistic zonal va reglementa întreaga zonă propusă spre studiu, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Întocmit,
Urb. Florin Tanase



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"Elaborare plan urbanistic zonal - zona delimitată de bulevardul Mamaia, strada Ion Lahovari, strada Călărași, strada General Manu."

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

mun. Constanța, Bulevardul Mamaia, nr. 49, jud. Constanta

I.03 Titularul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. – Sucursala Constanța
și Moroianu Mihail- Eduard

I.04 Beneficiarul investiției

S.C. Arkas Shipping & Transport S.A. - Sucursala Constanta
(S.C. Arkas Denizcilik ve Nakliyat Anonim Sirketi), S.C. Arkas
Dacia S.R.L., Moroianu Mihail - Eduard, Moroianu Daniela
prin: S.C. Romar Shipping & Transport S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

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

I.06 Faza

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.07 Număr proiect

162/ 2017

1.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora **pe întreaga suprafață a zonei studiate**. Zona studiată prin prezenta documentație este situată în municipiul Constanța, în proximitatea zonei

centrale, și este cuprinsă între bd. Mamaia, Strada Ion Lahovari, Strada Călărași și strada General Manu. Amplasamentul ce a generat prezenta documentație este situat pe bd. Mamaia, nr 49.

- **1.2.2. Regulamentul local de urbanism** aferent documentației "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DELIMITATĂ DE ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU" AVIZ DE OPORTUNITATE A NR. 20147/21.02.2018 menținut prin punctul de vedere Nr. R 35059/24.02.2020, avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, **devine instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța** în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

1.3. CADRU LEGISLATIV

- Certificatul de Urbanism Nr.3765/12.12.2017;
- Certificat de Urbanism Nr. 410 din 22.01.2020;
- Aviz de Oportunitate Nr. 20147 din 21.02.2018;
- Adresa, punct de vedere menținere Aviz Oportunitate Nr. R 35059/24.02.2020;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.nr.327 din 18.12.2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru terenul situat pe Bd. Mamaia, nr. 49, aprobată prin H.C.L. 513/ 23.12.2004;
- H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată, actualizată);
- Legea nr. 7/ 1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicată, actualizată;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului nr. 265/ 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/ 2005, actualizată;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- H.G.R. nr. 525/ 1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, actualizată;
- Legea privind Codul Civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin Ordinul nr. 994/ 2018;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

- Ordonanța de Guvern nr. 57/ 29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.

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

2.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului urbanistic zonal (P.U.Z.), contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.1.2. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/ sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

2.1.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

2.1.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

2.1.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro
care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/ 2001, actualizată, privind
administrația publică locală.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ȘI CONSTRUIT

Conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcellarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu, realizat de arh. Radu-Ștefan Cornescu, majoritatea imobilelor din zona studiată, construite înainte de 1990 nu au valoare arhitecturală. Imobilele care reprezintă interes (de factură istorică) sunt cele aliniate la str. General Manu, cele de la nr. 85, 87 bis, 87A, 89 și 91, precum și imobilele de pe str. Călărași nr. 27, 29B și 31. Acestea sunt în stil eclectic cu elemente clasiciste și se recomandă păstrarea, conservarea și restaurarea lor.

Se recomandă ca modificările care pot fi aduse acestor clădiri să se poată face prin extindere pe vertical în plan secund, cu p arhitectură similar sau neutră. Restul imobilelor se pot reconfigura în limita admisă de P.U.Z. (20%). De recomandat ar fi ca aceste reconfigurări să țină seama de vecinătățile atât din interiorul insulei studiate, cât și din cartier.

Regimul de înălțime recomandat prin P.U.Z. este de P+2 (pe str. Călărași de la nr. 19 la nr. 29B), P+4 pe bdul Mamaia și străzile alăturate. Clădirile putând avea acoperișuri tip terasă sau cu șarpantă, realizate în mod armonios față de clădirile vecine fiecărei parcele.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) **Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- b) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c) **Asigurarea echipării edilitare.** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- d) **Asigurarea compatibilității funcțiunilor.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

- e) **Procentul de ocupare a terenului.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.
- f) **Amplasarea panourilor de afișaj publicitar,** atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private și/ sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.

2.2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

- a) **Amplasarea față de drumuri publice.** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății utilizatorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

b) **Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- iesirea în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, este interzisă;

- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

c) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- **prevederile Codului Civil;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

23. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

a) **Accesurile carosabile.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017, actualizată în 2018 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

b) **Accesurile pietonale.** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru fiecare construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

3.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

3.1.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: R026320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile de la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.1.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.
Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.
Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
Pe traseele rețelilor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelilor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

3.2. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI:

- a) Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările

ulterioare. Pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara elaborarea unei documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

- b) **Înălțimea construcțiilor** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

- c) **Aspectul exterior al construcțiilor.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr.1937/U/17.09.2019 „se vor avea in vedere in vederea protejarii cladirile cu valoare ambientala din strada General Manu, nr. 85, 87, 87A si 91-colt cu str. Calarasi, str. Calarasi nr.29B.”

„Se vor propune pastrarea tesirii colturilor, volumetriei specifice de colt la intersectii, alinierea la aliniament, cuplarea cladirilor, acoperirea sau prelucrarea calcanelor existente, interzicerea



iesirii în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, finisaje exterioare în culori pastelate, împrejurimi spre strada transparente cu H. max. 1,80 metri, rezolvarea locurilor de parcare necesare pe loturile proprietate privată, pastrarea lăţimii trotuarelor existente."

d) Iluminatul architectural

În spaţiul public, lumina, forma şi culoarea, reprezintă entităţi spaţiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul architectural.

În întreaga lume se foloseşte iluminatul architectural şi ornamental pentru a se crea experienţe vizuale, ca parte din metodele de promovare şi atragere a utilizatorilor.

Conceptul de iluminat architectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcţional al luminii, eficienţa energetică şi nu în ultimul rând componenta culturală.

Pentru imobilele ce au deschidere la strada Stefan cel Mare si se incadreaza in subzona de reglementare M2 - Subzona mixta cu constructii H maxim = 17,00 metri cu front continuu / ZRB4 - Zona activitatilor balneare si turistice, se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- Proiectul de iluminat architectural va fi integrat în proiectul D.T.A.C. şi se vor solicita atât pentru autorizarea construcţiilor noi, cât şi pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refaşadizare, reabilitare termică a faşadelor.
- Admiterea recepţiei va fi condiţionată atât de implementarea şi funcţionarea iluminatului architectural cât şi de existenţa tabletei cu numele arhitectului/ antreprenorului.
- Proiectul ce vizează iluminatul architectural, anexă la documentaţia tehnică pentru autorizaţia de construire, va identifica posibilităţile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile şi sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat architectural şi ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental şi architectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreţinerii şi menţinerii sistemului de iluminat architectural:

1. piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura şi celelate specialităţi implicate în proiect (instalaţii electrice, structură, etc.), care va urmări în funcţie de complexitatea proiectului;
- exploatarea şi întreţinerea instalaţiilor de iluminat architectural;
- descrierea modului de implementare a soluţiei tehnice

2. piese desenate:

- Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

3.3. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.3.1. PARCAJE:

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizată în 2018**.

3.3.2. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (art. 34) conform anexei nr. 6 la **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.**

3.3.3. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAID VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spații public (garduri prefabricate din beton).

4.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

4.1.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de patru parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă;
- modul de utilizare și ocupare al terenului.

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 12366,00 mp., a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, într-o nouă zonă de reglementare ce dispune de trei subzone.

Se propune astfel în cadrul zonei studiate zona de reglementare M - Zona mixta de locuinte și funcțiuni complementare acesteia, cu regim de construire compact situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal.

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu liniarități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă

predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) propusa in cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele 3 subzone: subzona M1, subzona M2 și subzona M3.

M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2E (11,00 metri la cornisă)

M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+4E+M (18,00 metri la cornisă)

M3 – Subzonă mixtă cu *regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal, cu regim de înălțime de maxim: terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă); terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă)

**regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcular.*

- Conform tipologiei parcularului : alinierea se face la aliniament, se observă prezența crescută a calcanelor și a construcțiilor în regim cuplat sau înșiruit, indicatori urbani cu valoare crescută;

- Având în vedere că este o lotizare existentă, în care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate, parcularul existent prezintă unele terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor și fronturilor stradale mici;

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal transformă toată această zonă în terenuri construibile, însă nu mai permite divizarea acestora pe viitor, chiar încurajând alipirile în vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente în limita coeficienților urbanistici aprobați.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE PROPUSE

5.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona ce face obiectul documentației de urbanism « PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BULEVARDUL MAMAIA, STRADA ION LAHOVARI, STRADA CĂLĂRAȘI, STRADA GENERAL MANU », în suprafață de 12366,00 mp., se afla în intravilanul, municipiului Constanța.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă caracterizată de locuire, comerț și servicii complementare locuirii.

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în proximitatea zonei centrale și a Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, în situl urban înregistrat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-II-s-B-02820.

Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă aflându-se într-o zonă de locuire în proces de restructurare, ce se va dezvolta puternic, atât din punct de vedere al mixității funcționale, cât și din punct de vedere al regimului de înălțime, având în vedere deschiderea parcularului la bulevardul Mamaia și proximitatea cu zona centrală a orașului.

5.1.2. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI MIXTE – M:

Zona mixtă (M) se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu liniarități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație. Totodată, zona mixtă vine în completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală/ colectivă, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona mixtă (M) propusă în cadrul zonei de studiu, se compune din următoarele 3 subzone: subzona M1, subzona M2 și subzona M3.

M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2E (11,00 metri la cornisă)

M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+4E+M (18,00 metri la cornisă)

M3 – Subzonă mixtă cu *regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal, cu regim de înălțime de maxim:
terenuri care constituie front la str. Călărăși, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă);
terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă)

**regim de construire compact = densitate mare a fondului construit/ cvartal/ insulă parcular.*

5.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

UTILIZĂRI ADMISE – M1:

- locuințe colective mici;
- locuințe unifamiliale;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, la parterul construcțiilor;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc. la parterul construcțiilor;
- comerț cu amănuntul, la parterul construcțiilor;
- servicii sociale, colective și personale, la parterul construcțiilor;

- parcaje la subsol și/sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M1:

- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

UTILIZARI INTERZISE - M1:

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări.**

UTILIZĂRI ADMISE - M2 + M3:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii bancare;
- birouri/ sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe colective mici / medii;
- locuințe unifamiliale (admise în cazul în care construcțiile sunt deja edificate anterior documentației P.U.Z.);
- parcaje la subsol și/ sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - M2 + M3:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- funcțiunile ce își desfășoară activitatea în construcții în care predomină locuirea, sau în imediata vecinătate a unor construcții ce adapostesc funcțiunea de locuire, nu vor avea un program prelungit după orele 22:00 și nu vor aduce disconfort funcțiunii de locuire prin zgomot, deseuri;
- clădirile vor avea parterul ce dispune de funcțiuni de interes public orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

UTILIZARI INTERZISE - M2 + M3:

- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate în cadrul **utilizărilor admise și utilizărilor admise cu condiționări.**

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. Pentru divizarea în mai mult de 3 parcele este necesară elaborarea unei documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal.

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- toate construcțiile vor fi poziționate pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se alinieze construcțiilor învecinate pe limita de proprietate;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- ieșirea în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 modificată și completată prin Ordinul 994/2018, sau cu acordul proprietarilor, referitor la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- prevederile Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi în funcție de regimul de construire:

Pentru toate cele trei zone funcționale reglementate prin prezenta documentatie retragerile, în cazul **regimului de construire discontinu - cuplat/ izolat**, față de limitele laterale și posterioare de proprietate va fi egală cu 1/2 din înălțimea construcției cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3,00 metri, cu următoarele detalieri:

- în cazul clădirilor izolate:
 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 3,00 metri;
- în cazul clădirilor cuplate:
 - clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
 - noua construcție se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin 3,00 metri;
- în cazul parcelelor înguste retragerile laterale pot fi mai mici decât 3,00 metri, în baza unui studiu de însorire verificat AF și cu respectarea Codului Civil;
- clădirile amplasate pe parcele de colț vor avea tratate fațadele orientate către cele 2 fronturi ca fațade principale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de CTA, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Pentru toate cele trei zone funcționale reglementate prin prezenta documentatie retragerile, în cazul **regimului de construire continuu - înșiruit**:

- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- noua clădire se va alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

d) AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1:

Toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare.

M2 + M3:

Toate imobilele vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală, conform normativelor în vigoare.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

a) **Accesurile carosabile.** Există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor pe lot trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2013 - *Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța*, articolul 19 - articolul 20 - articolul 21. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil, în cazul amplasamentului ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z., nu se poate realiza din str. Călărași, conform mențiunii din certificatul de urbanism nr. 3765 din 12.12.2017, secțiunea 3 – Regimul tehnic: accesurile se vor realiza din strada Călărași, deoarece pe terenurile înregistrate cu numerele cadastrale 236435 și 236434 nu există posibilitatea realizării unei treceri de servitute deoarece sunt edificate construcții pe ambele laturi ale loturilor.

Astfel, atât accesul carosabil, cât și cel pietonal se vor realiza din bd. Mamaia, arteră de circulație la care lotul ce a generat P.U.Z., are deschidere în urma realizării procesului de alipire, act autentificat cu nr. 617/ 10.04.2018.

Conform condițiilor de elaborare a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z. menționate în avizul de oportunitate nr. 20147 din 21.02.2018 menținut prin punctul de vedere al adresei nr. R 35059/24.02.2020, s-a studiat oportunitatea modificării prospectului stradal al străzilor adiacente zonei de studiu.

Astfel, se propune modificare profilelor stradale a str. General Manu și a str. Ion Lahovari, ambele cu sens unic, de categoria III, în vedere diminuării deficitului de locuri de parcare în zona studiată. Se propune introducerea de parcar, în lung, paralele cu azil strazii, pe o singură parte, amplasate integral pe partea carosabilă, astfel încât să nu afecteze accesurile pe terenurile proprietate privată, ce dispun de deschidere la stradă. Această măsură are ca scop eliberarea trotuarelor de autovehicule și îmbunătățirea traficului pietonal.

b) **Accesurile pietonale.** Se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației acestora, având în vedere prevederile H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat.*

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în metri și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea etajului curent;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime în metri al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2E (11,00 metri la cornisă)



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

M2 – Subzonă mixtă cu regim de înălțime înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+4E+M (18,00 metri la cornisă)

M3 – Subzonă mixtă cu *regim de construire compact, situată de-a lungul unei artere importante de circulație la nivel municipal, cu regim de înălțime de maxim:
terenuri care constituie front la str. Călărași, str. General Manu și str. Ion Lahovari vor avea, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+2E (11,00 metri la cornisă);
terenuri care constituie front la bd. Mamaia, înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+6E (25,00 metri la cornisă)

La care pentru subzonele M1 și M3, conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultura Constanța nr.1937/U/17.09.2019 „se recomandă pastrarea unui regim maxim de înălțime P+2E pe strazile I.L Lahovari, Calarasi și General Manu, exceptând loturile de colț cu Bd. Mamaia”

Pentru toate subzonele functionale, se permite realizarea de subsol și/ sau demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultura Constanța nr.1937/U/17.09.2019 „se vor avea în vedere în vederea protejării clădirilor cu valoare ambientală din strada General Manu, nr. 85, 87, 87A și 91-colt cu str. Calarasi, str. Calarasi nr.29B.”

„Se vor propune pastrarea tesirii colturilor, volumetriei specifice de colț la intersecții, alinierea la aliniament, cuplarea clădirilor, acoperirea sau prelucrarea calcanelor existente, interzicerea ieșirii în consola a unor etaje întregi peste domeniul public, finisaje exterioare în culori pastelate, împrejurimi spre strada transparente cu H. max. 1,80 metri, rezolvarea locurilor de parcare necesare pe loturile proprietate privată, pastrarea lățimii trotuarelor existente.”

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;

- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.

Propuneri de intervenție în zona de încadrare a P.U.Z., conform Studiului istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal – zona delimitată de bdul. Mamaia, Str. Ion Lahovari, Str. Călărași și str. General Manu întocmit de arh. Radu-Ștefan Cornescu, în vederea păstrării valorii și calității sitului urban și protejarea clădirilor de patrimoniu:

- restaurarea exterioară a clădirilor cu valoare arhitecturală;
- păstrarea și eventual etajarea clădirilor cu valoare ambientală, cu respectarea stilului și materialelor existente;
- interzicerea termoizolării la exterior a fațadelor ornamentate;
- păstrarea sau refacerea detaliilor și ornamentelor clădirilor istorice: frontoane, cornise, ancadramente;
- păstrarea balustradelor din fier forjat existente la balcoane;
- păstrarea împrejmuirilor istorice din fier forjat;
- păstrarea modelului de acoperire specific – în 1, 2, 3, 4 sau mai multe ape, respectându-se, pe cât posibil, panta inițială, cu învelitoare ceramică sau tablă foi;
- evitarea țiglei de tablă;
- păstrarea tâmplăriei istorice din lemn sau refacerea ei din lemn/ lemn stratificat, cu păstrarea modelului/ secțiunii;
- evitarea tâmplăriei noi și a rulourilor din PVC, mai ales a celor de culoare albă;
- evitarea construirii de anexe gospodărești la stradă;
- interzicerea amplasării aparaturii și conductelor de gaze, electrice, de condiționare a aerului vizibil, pe fațadele principale, spre stradă.

În vederea promovării unui urbanism și a unei arhitecturi contemporane de calitate în zonă, considerăm necesară respectarea următoarelor principii:

- evitarea comasării loturilor istorice;
- retragerea de la stradă a clădirilor cu mai multe niveluri, în scopul atenuării masivității, oferirea de spații de parcare pe parcelă și a distanței necesare rampei către subsol/ demisol;
- evitarea exprimării de calcane pe limitele laterale de proprietate;
- retragerea în adâncime a etajului superior la regim de înălțime mai mare de P+2;
- acoperișuri în mai multe ape, cu panta originală, cu învelitoare din țiglă ceramică, cu streășină redusă, sau în terasă – la clădiri până la P+2;
- acoperire în terasă la regim de înălțime mai mare decât P+2.

5.2.7. ILUMINATUL ARCHITECTURAL

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

În întreaga lume se folosește iluminatul arhitectural și ornamental pentru a se crea experiențe vizuale, ca parte din metodele de promovare și atragere a utilizatorilor.

Conceptul de iluminat arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

5.2.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafetelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea

selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit vizibile dela nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Conform avizelor emise de institutiile avizatoare detinatoare de utilitati urbane, se prezinta urmatoarele tipuri de retele in zona:

În zona de studiu exista rețea electrică de distribuție, noul obiectiv putând fii racordat la aceasta, conform condiționărilor din avizul de amplasament favorabil nr. 08344409 din 07/07/2021 eliberat de S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., aviz eliberat anterior prin nr. 319372356/28.07.2020.

Conform avizului favorabil nr. 315.482.066/04.09.2020 eliberat de Engie - Distrigaz Sud Rețele, zona analizată este traversată de instalații de distribuție a gazelor naturale ce alimentează

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro
imobilele din zona de studiu, aviz eliberat anterior prin nr. 314025778/11.06.2019 si nr.
312.375.733/13.02.2018

Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. B13452/ 28.07.2020, eliberat de R.A.D.E.T. Constanța, zona studiată este traversată de rețele termice, aviz eliberat anterior prin nr. B3504/ 05.03.2018.

Conform avizului de amplasament nr. 106/2150 din 09/03/2018 eliberat anterior cu nr. 106/2150 din 09/03/2018, de RAJA S.A. Constanta, in zona studiata exista retele de alimentare cu apa si de colectare a apelor uzate. Pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. există un branșament de apă Dn. 40mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn. 100mm F și un racord de canalizare executat în colectorul unitar Dn. 3000 mm B (H=4,02) cu cămine de vizitare.

Conform avizului condiționat nr. 729/27.07.2020, eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în zona lucrării propuse TELEKOM are pozate cabluri Tc. aviz eliberat anterior prin nr. 153/ 14.02.2018 si nr 984/12.06.2019

5.2.9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferent construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp/ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevazut cu plantații înalte;
- Se recomandă, după caz, că 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulații;

5.2.9. ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

5.3.1. MOD DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1	-	P.O.T. maxim = 54%;
M2	-	P.O.T. maxim = 48%;
M2	-	P.O.T. maxim = 54%;

5.3.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M1	-	C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;
M2	-	C.U.T. maxim = 2.30 mp./ A.D.C.;
M3	-	C.U.T. maxim = 1.62 mp./ A.D.C.;

6. CONCLUZII

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

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

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

Întocmit,
Urb. Florin Tanase

