

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. TUDOR VLADIMIRESCU, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, STR. DECEBAL, IE:247812, ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 28, STR. SARMISEGETUZA, BD. TOMIS"

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

TEREN - CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, NR. 102-102A (LOT 1)-102C, Zona Universitatea Maritimă Constanța și Biblioteca Județeană Ioan N. Roman;

I.03 Titularul investiției

S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.

I.04 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA

Tel: 0723.171.168

I.05 Faza proiect

P.U.Z. PRELIMINAR

I.06 Număr proiect

163/2017

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul propus spre studiu, a terenului ce a generat prezenta documentație, situat la adresa **Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 102-102A (LOT 1)-102C, Municipiul Constanța.**

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

- La Nord: Str. Tudor Vladimirescu, Str. Mircea cel Bătrân și Str. Decebal, Limită proprietate N.C. 247812, Limită proprietate N.C. 244182;
- La Est: Limită proprietate N.C. 219633, N.C. 239033, N.C. 225309;
- La Sud: terenuri aparținând Municipiului Constanța;
- La Vest: Bd. Tomis;



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.

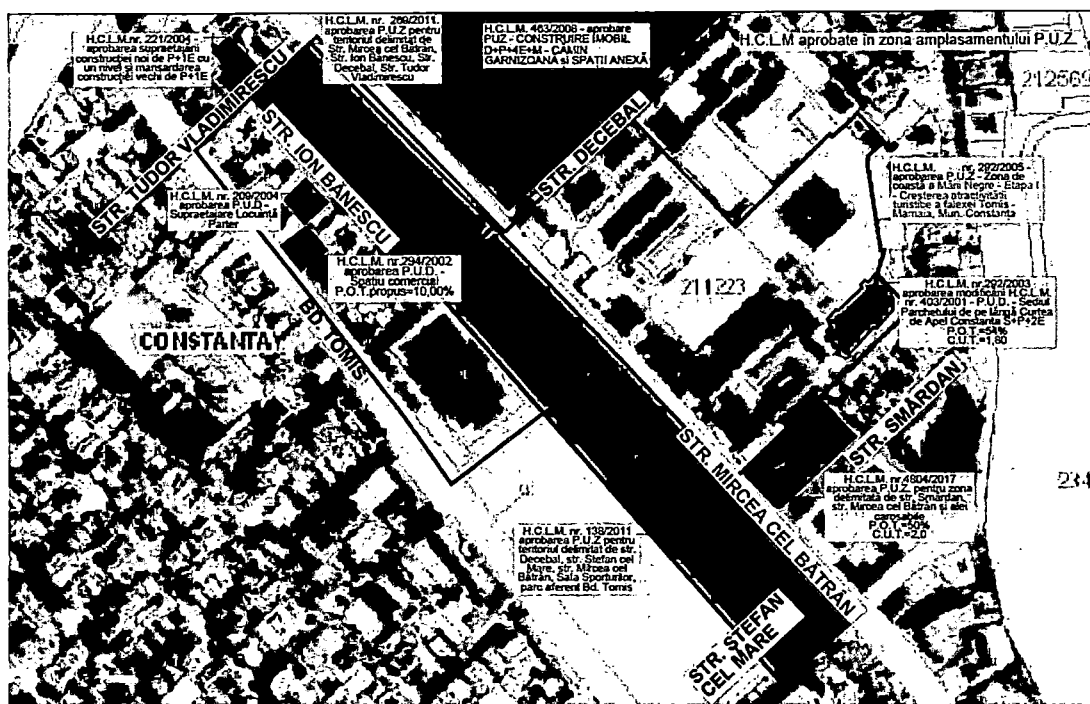
Amplasamentul ce a generat documentația este identificat cu numărul cadastral **240380** și are suprafața de **2.314,00 metri pătrați** conform măsurători și de 2.305 metri pătrați, conform extras C.F. nr. 240380/08.03.2018

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de aproximativ **7,40 ha**.

Se vor avea în vedere prevederile documentațiilor aprobate în zonă:

- H.C.L.M. nr.292/2003 – Hotărâre privind aprobarea modificării H.C.L.M. nr. 403/2001 – P.U.D. – Sediul Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Constanța S+P+2E, teren în suprafață de 1200 mp, Str. Intrarea Smârdan. - în sensul că s-au modificat : regimul de înălțime care va fi S+P+2E, P.O.T. 54% și C.U.T. 1,80 și terenul în suprafață de 1200 mp, conform documentației anexate, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Noua denumire va fi: P.U.D. - SEDIUL PARCHETULUI DE PE LANGA CURTEA DE APEL CONSTANTA S+P+2E, teren în suprafața de 1200 mp, str. Intrarea Smârdan, Constanța. Terenul este domeniu privat al municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 294/2002 – Hotărârea privind aprobarea P.U.D. – Spațiu comercial , Bd. Tomis, Nr. 114, Constanța, pe terenul în suprafață de 498 mp, proprietate Gula Mihai;
- H.C.L.M. nr. 269/2011. Hotărâre de consiliu privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat în Municipiul Constanța, delimitat de Str. Mircea cel Bătrân, Str. Ion Bănescu, Str. Decebal, Str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 7445,95mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice Popescu Adrian și Alina;
- H.C.L.M. nr.138/2011 – Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat în Mun. Constanța, delimitat de str. Decebal, str. Ștefan cel Mare, Str. Mircea cel Bătrân, Sala Sporturilor, parc aferent Bd. Tomis, teren în suprafață de 25.200 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice;
- H.C.L.M. nr. 209/2004 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu – Supraetajare Locuință Parter, Str. Ion Bănescu nr.11, teren în suprafață de 437,39 mp, proprietate în indiviziune Feiznazim, Feizifeuzie, Feizi Magbulea, Ghinea Viorica;
- H.C.L.M. nr. 4804/2017 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Smârdan, str. Mircea cel Bătrân și alei carosabile

- H.C.L.M. nr. 292/2005 – Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zona de coastă a Mării Negre – Etapa I – Creșterea atractivității turistice a falexei Tomis – Mamaia, Mun. Constanța.



1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015;
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr.2890 din 25.07.2018 prelungit până la data de 24.07.2020 prin prelungire nr. 124494/27.06.2019
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.138/2011
- PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.M. nr.269/2011
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/ 2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

- H.C.L. nr.113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- H.C.L.M. nr.292/2003 – Hotărâre privind aprobarea modificării H.C.L.M. nr. 403/2001;
- H.C.L.M. nr. 294/2002 - Hotărârea privind aprobarea P.U.D;
- H.C.L.M. nr. 209/2004 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu;
- H.C.L.M. nr. 4804/2017 – Privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal;
- H.C.L.M. nr. 292/2005 – Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

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

Terenul propus pentru studiu, în suprafață de **2.314,00 metri pătrați** (conform măsurători) este situat în proximitatea Universității Maritime Constanța și a Bibliotecii Județene Ioan N. Roman.

Terenul prezintă următoarele deschideri:

- **Teren** identificat cu numărul cadastral **240380**—deschidere către Str. Mircea cel Bătrân.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

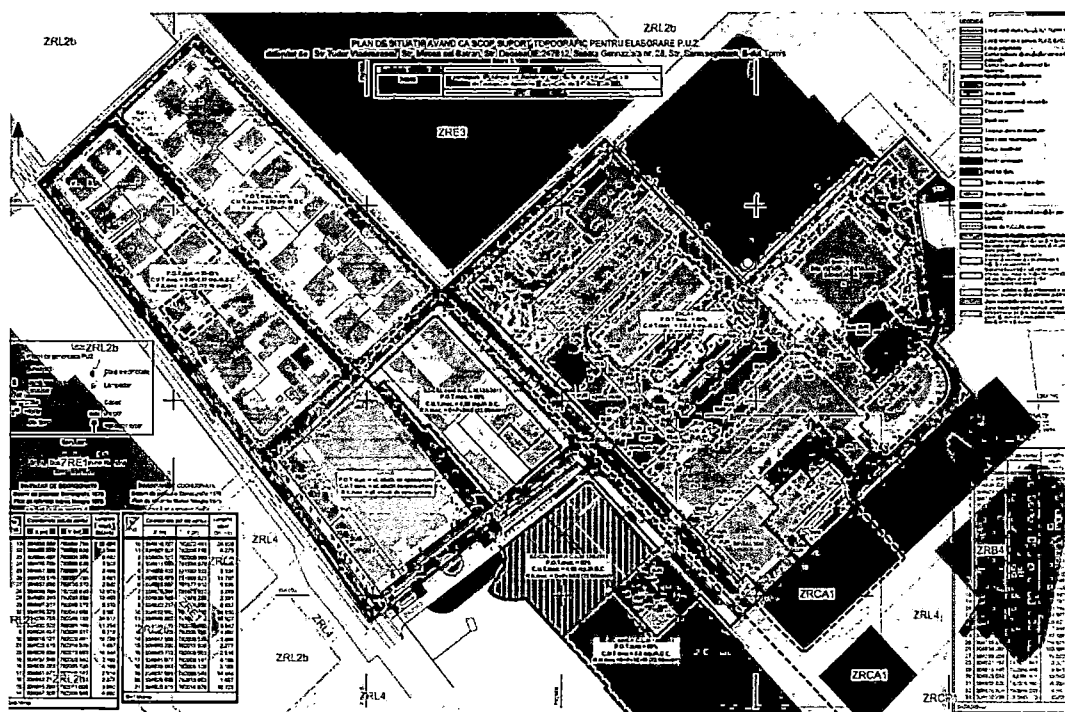
Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Terenul ce a generat documentația prezentă, este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și face parte, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015, din **U.T.R. ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE.**

Zone funcționale din cadrul prezentei documentații, conform reglementărilor anterior aprobate:

- **Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015:**
 - ZRCA 1 - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4, alcătuind fronturi continue sau discontinue

- ZRL 2b - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
- ZRV 2b - Complexe și baze sportive
- conform H.C.L.M.138/2011:
 - SZ-EC – Subzonă educație și cultură
 - SZ-CSL – Subzonă comerț, servicii și locuire
- Conform H.C.L.M.269/2011:
 - ZRM – Zonă mixtă – Locuințe și comerț/servicii



Zone funcționale din cadrul zonei studiate, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327 din 18.12.2015:

ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONTINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-Est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fiacompaniate și de funcțiuni de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice, de spațiile destinate învățământului și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**;
 - comerț cu ridicata;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.
- * În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însoțire și iluminat natural, din OMS 536/ 1997

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **R.H. maxim** = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă să fie P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată.

* Nu se admite crearea de calcane, prin diferența de regim de înălțime față de clădiri alăturate, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin, sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **P.O.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, **P.O.T. maxim** = 80%; pt. număr maxim de niveluri = 6-9,
- **P.O.T. maxim** = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **C.U.T. maxim** = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: pt. număr maxim de niveluri = 5, **C.U.T. maxim** = 3.5 mp./ A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 6-7,

- C.U.T. maxim = 4.0 mp./ A.D.C.; pt. număr maxim de niveluri = 8-9, C.U.T. maxim = 4.5 mp./ A.D.C.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform P.U.Z. cu condiționările:

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- fac excepție de la acestea numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și intoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;
- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță der maximum 6,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcanale ale clădirilor situate pe limitele laterale vecine, drept limite laterale;
- în cazul parcelelor cu aliniamente la două străzi paralele, se va stabili drept aliniament una dintre laturi, iar cealaltă va fi considerată limita de fund a parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor amplasa conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim cuplat, urmărindu-se menținerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maximum 20,00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ZRL 2b - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE:

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 AC.

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 AC, 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.
- Precizări suplimentare:
 - se introduce interdicție temporară de construcție în zonele de lărgire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publică, inclusiv perdele de protecție precum și în zonele propuse pentru extinderi până la aprobarea P.U.Z.;
 - în zonele de protecție a infrastructurii feroviare și rutiere construcțiile, extinderile și amenajările noi vor fi autorizate în urma P.U.Z. cu regulament aferent.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe teren conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G.M.C.;
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4,0 metri în cazul străzilor de categoria III;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- se va evita să se lase descoperit calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 metri de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/ 10 din distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai mult de 1,20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00 metri în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8,0 metri la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

- Clădirile se vor amplasa pe teren conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății 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 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor 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 3,0 metri;
- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de pe fațada deasupra străzii trebuie retrase cu 1,0 metri de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure arientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăoperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0,5 și 2,0.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Retragerea clădirilor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = cf. P.U.Z. cu condiția ca înălțimea maximă admisibilă să fie P+2E (10,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 35 - 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = cf. P.U.Z. cu următoarele condiționări: 1.00 – 1.35 mp./A.D.C.

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE:

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise amenajări complexe pentru practicarea sportului în spații acoperite și descoperite;
- sunt admise amenajări specifice pentru odihnă, agrement și recreere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonelor protejate;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale, legal abilitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

Clădirile se vor amplasa pe teren, conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | |
|--|
| - R.H. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|--|

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- | |
|--|
| - P.O.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|--|

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- | |
|--|
| - C.U.T. maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii |
|--|

Zone funcționale din cadrul zonei studiate, conform H.C.L.M.138/2011:

SZ-CSL – Subzona comerț, servicii și locuire, conform H.C.L.M.138/2011

Utilizarea funcțională este propusă conform P.U.G. Constanța, aferent subzonei ZRL 2b, astfel:

UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni comerciale (spații comerciale, alimentație publică, spații comerciale);
- Servicii (spații de birouri, servicii publice);
- Locuire (parțial, la etaj, peste partere comerciale).

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.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 22,00 metri (D+P+3/4E)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 4,00 mp./ A.D.C.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în regim de construire înșiruit continuu; Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente; Se admit console către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre stradă și dacă asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală față de cota trotuarului. Consolele se vor realiza numai după obținerea avizului Enel-Electrica Dobrogea.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

Clădirile se vor integra ca front stradal în regim înșiruit.

AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE

Retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi variabilă, în funcție de adâncimile parcelelor și de indicatorii urbanistici ai terenului.

SZ-EC – Subzonă educație și cultură, conform H.C.L.M.138/2011

Utilizarea funcțională este propusă conform P.U.G. Constanța, aferent subzonei ZRCA1, astfel:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru Agenția de Dezvoltare a Regiunii 2 Sud-Est, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonele și altele similare; acestea pot fi acompaniate și de funcțiuni de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobilier urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute la **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**;
- comerț cu ridicata;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

* în toate cazurile în care funcțiunea principală este locuire, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din OMS 536/ 1997.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE TEREN

- față de aliniament: clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în regim de construire înșiruit continuu; Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente; Se admit console către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre stradă și dacă asigură o distanță de 4,00 metri pe verticală față de cota trotuarului. Consolele se vor realiza numai după obținerea avizului Enel-Electrica Dobrogea;
- față de limitele laterale: clădirile se vor integra ca front stradal în regim înșiruit;
- față de limita posterioară: retragerea clădirilor față de limita posterioară va fi variabilă, în funcție de adâncimile parcelelor și de indicatorii urbanistici ai terenului.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 22,00 metri (S+P+1E+M)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 4,00 mp./ A.D.C.

*Pentru loturile construite se admite:

- extinderea construcțiilor existente cu spații anexă care au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, baie, grup sanitar, centrală termică, etc.) prin majorarea cu 10% a P.O.T. existent.
- supraetajarea cu un nivel a clădirilor parter existente, cu păstrarea P.O.T. existent și C.U.T. max=4,00, valabilă pentru ambele subzone din P.U.Z.

Zone funcționale din cadrul zonei studiate, conform H.C.L.M.269/2011:

ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINTE ȘI COMERT/SERVICII, CONFORM H.C.L.M.269/2011

Conform referatului de hotărâre aferent H.C.L.M.269/2011, publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Constanta, documentația dispune de următoarele reglementări:

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = D+P+2E

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2,00 mp./ A.D.C.

2.3 BILANȚURI TERITORIALE AFERENTE SITUAȚIEI EXISTENTE

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z.	EXISTENT		BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	EXISTENT	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ		ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%		mp.	%
CONSTRUCȚII	cca. 22213,793	30,017%	ZRCA 1 - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	43,491%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI *	cca. 7.706,863	10,412%	ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	cca.7.242,076	9,784%
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	cca. 528,289	0,713%	ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	cca.6.296,399	8,506%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI ȘI CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	cca. 8.912,064	12,040%	ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/ SERVICII c/H.C.L.M.269/2011	cca.7.411,938	10,013%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJARI AFERENTE	cca. 11.113,268	15,014%	SZ-CSL - SUBZONA COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE c/H.C.L.M.138/2011	cca.4.046,349	5,466%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL RUTIERĂ	cca. 4.966,33	6,709%	SZ-EC - SUBZONA EDUCAȚIE ȘI CULTURĂ c/H.C.L.M.138/2011	cca.1.017,446	1,374%
PARCARE AMENAJATĂ	cca. 35.83,552	4,841%	CIRCULAȚIE RUTIERĂ / AMENAJARI AFERENTE	cca.8.584,780	10,804%
PISTĂ DE BICICLETE	cca. 834,909	1,128%	CIRCULAȚIE PIETONALĂ OCAZIONAL RUTIERĂ	cca.7.818,038	10,562%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	cca. 14.156,932	19,126%	TOTAL	74.016	100,000%
TOTAL	74.016	100%			

2.4 INDICATORI URBANISTICI conform reglementări anterior aprobate

INDICATORI URBANISTICI existenți							
U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	S.c. maxim (mp.)	S.d. maxim (mp./A.D.C.)	R.H. maxim
ZRCA 1	SUBZONA CENTRALĂ CONTINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE, PÂNĂ LA P+4, ÎNCĂLZIND FRONȚURI CONTINUE SAU DISCONTINUE	cca.32.190,498	80%	P+5E - 3,5 P+6-7E - 4,0 P+8-9E - 4,5	25.752,398	112.666,743 128.761,992 144.857,241	P+4E cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona protejată
ZRL 2b	LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	cca.7.242,076	35-45%	1,0-1,35%	2.534,726 3.258,934	7.242,076 9.776,802	P+2E (H. maxim=10,00m.) se admite mansardare a clădirilor în cond. Utilizatorilor admise cu condiționări
ZRM cf.H.C.L.M. 269/2011	ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERȚ/SERVICII	cca.7.411,938	50%	2,00%	3.705,969	14.823,876	Ds+P+2E
ZRV 2b	COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	cca.6.296,399	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii	conform studiilor de specialitate avizate conform legii
SZ-CSL cf.H.C.L.M. 138/2011	SUBZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUINȚE	cca.4.046,349	80%	4,00%	3.237,079	16.185,396	Ds+P+3/4E
SZ-EC cf.H.C.L.M. 138/2011	SUBZONĂ EDUCAȚIE ȘI CULTURĂ	cca.1.017,446	80%	4,00%	813,956	4.069,784	Ds+P+1E+M

2.5 REGIMUL JURIDIC

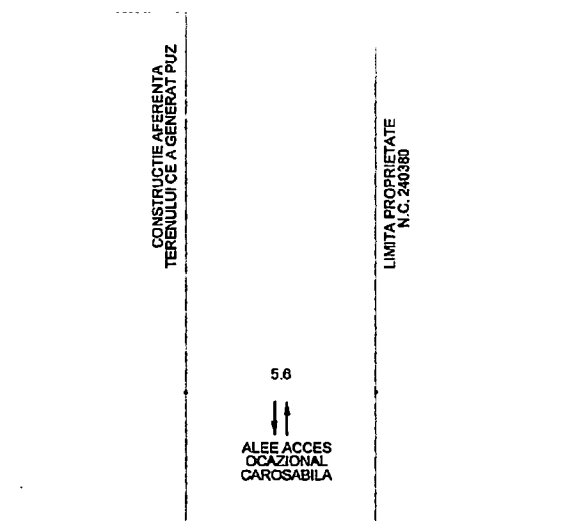
Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul public și privat al municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

Amplasamentul ce a inițiat studiul este proprietate privată a **S.C. NEW HOME CONSTRUCT S.A.**, conform act de alipire încheiat prin autentificarea nr.855 din 28.05.2014. De asemenea, amplasamentul este proprietate închiriată de beneficiarul **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.** conform contractului de închiriere nr.1 din 01.02.2016 și conform actului adițional nr.1 din 30.05.2017, la contractul de închiriere nr.1/01.02.2016.

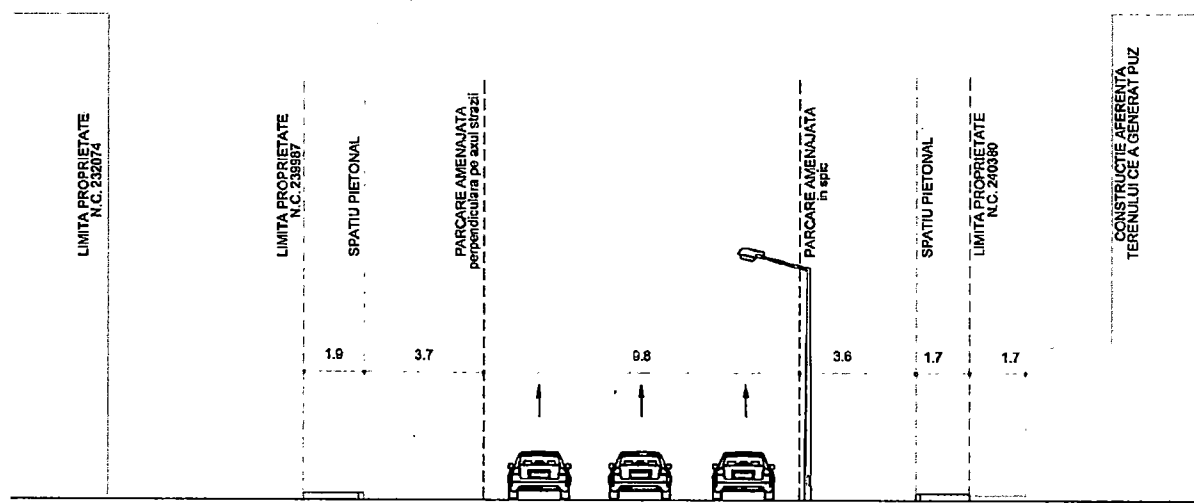
2.6 CIRCULAȚII

În limita arealului propus spre studiu, circulația se realizează pe:

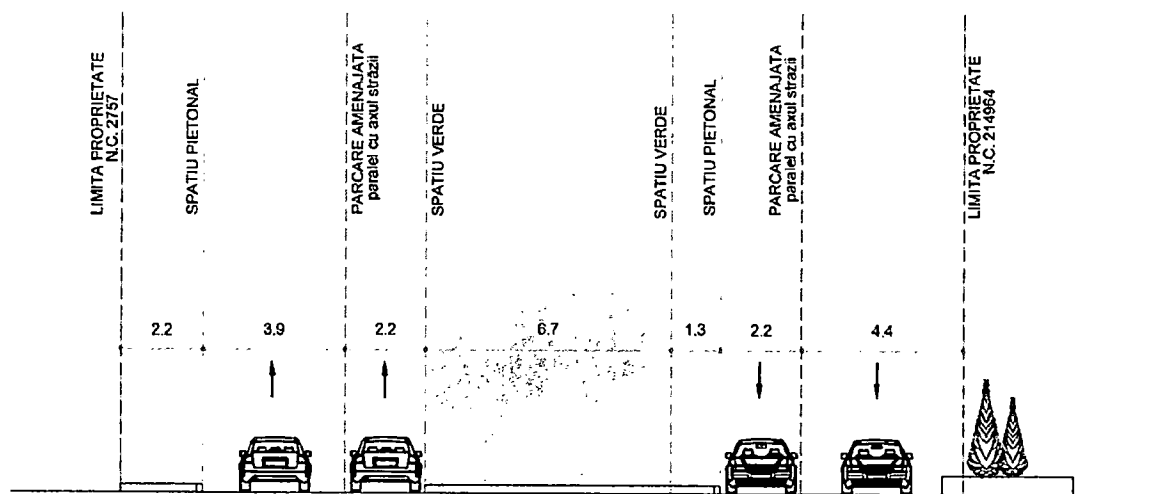
- Strada Mircea cel Bătrân – sens unic – 3 / 2 fire de circulație cu 1 / 2 fire parcare amenajată
- Strada Smârdan – sens unic – 2 fire de circulație;
- Strada Ștefan cel Mare – sens unic – 1 fir de circulație;
- Bulevardul Tomis – sens unic – 2 fire de circulație, 1 fir parcare amenajată, 1 pistă de biciclete;
- Strada Decebal – sens unic – 1 fir de circulație, 2 fire parcare amenajată
- Strada Ion Bănescu – sens unic – 1 fire de circulație, 2 fire parcare amenajată;
- Strada Tudor Vladimirescu – sens unic – 1 fir circulație, 2 fire parcare amenajată.



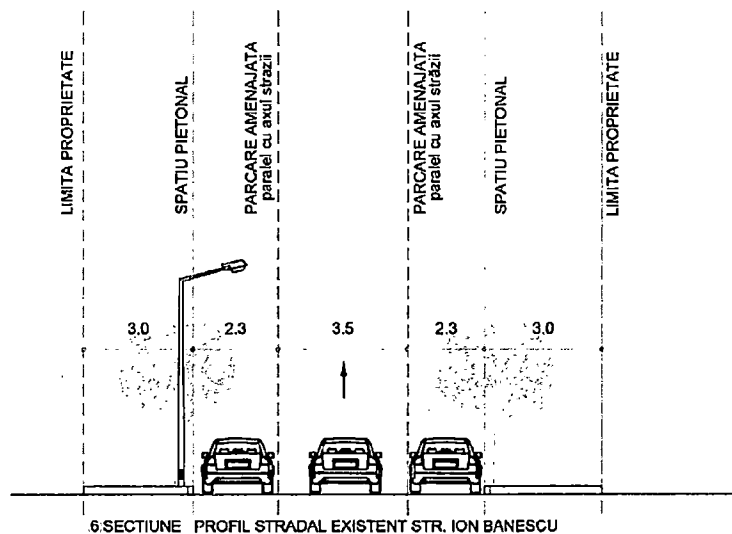
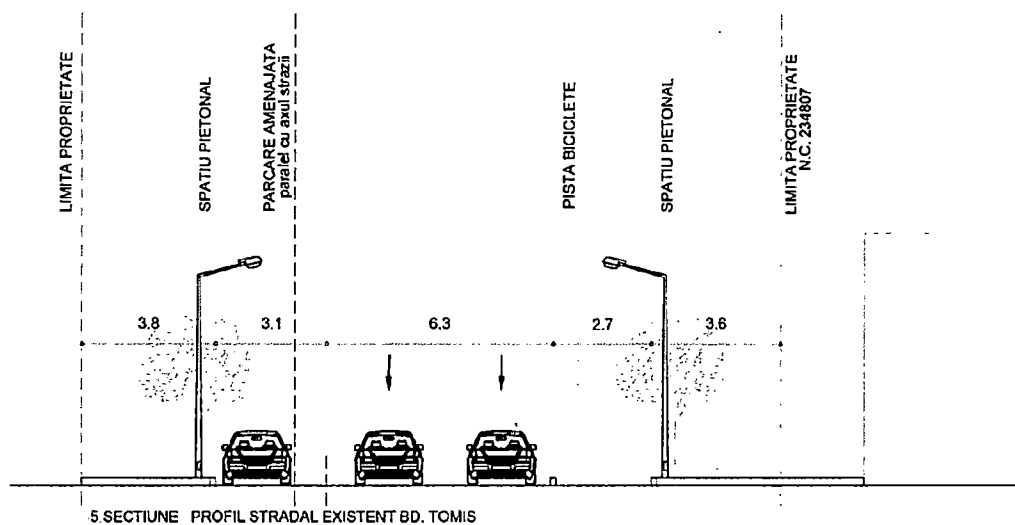
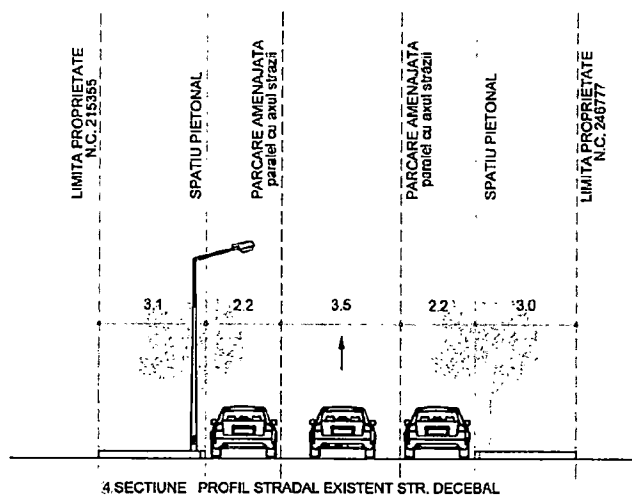
1: SECTIUNE PROFIL STRADAL ALEE ACCES OCAZIONAL CAROSABIL

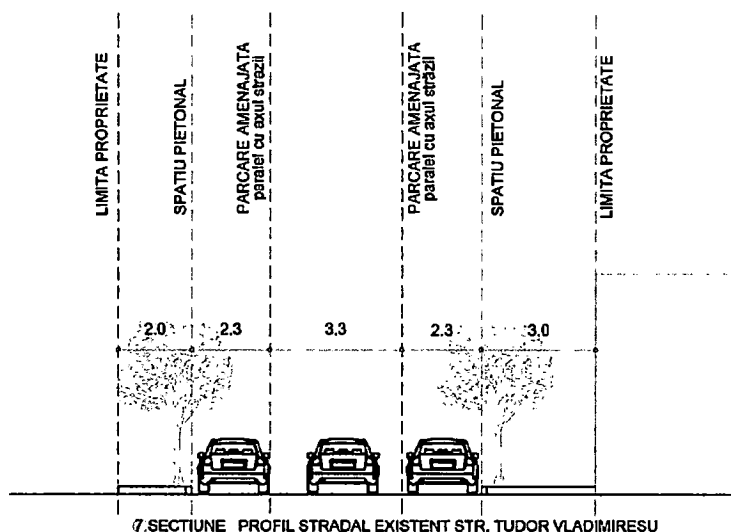


2: SECTIUNE PROFIL STRADAL EXISTENT STR. MIRCEA CEL BATRAN



3: SECTIUNE PROFIL STRADAL EXISTENT STR. SARMISEGETUZA





Terenul ce a generat documentația prezentă, identificat prin N.C. 240380, are acces pietonal direct din Str. Mircea cel Bătrân și auto prin aleea de acces, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii Mircea cel Bătrân.

2.7 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul identificat prin N.C. 240380 este teren ocupat de 7 construcții (în suprafață construită totală de 1587,00 mp.), având categoria **curți-construcții**, conform extraselor de carte funciară de informare și a planurilor de cadastru.

Amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z. este în general ocupat de construcții, adăpostind funcțiuni conform zonelor funcționale din care fac parte (aferente documentațiilor urbanistice aprobate anterior). Țesutul urban studiat este străpuns de două artere carosabile de importanță municipală (Bulevardul Tomis și Strada Mircea cel Bătrân), ce facilitează mobilitatea și accesibilitatea zonei.

2.8 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar branșamentul se realizează la faza PAC cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelilor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.281196566/07.10.2019: "Aviz de amplasament favorabil cu următoarele condiții:

- prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte.
- distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime

prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

-executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

-avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare. "

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.313831306 / 12.04.2019: "Aviz favorabil cu mențiunile:

-Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

-În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

-Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 360 / 38191 din 06.05.2019: "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

- pe amplasamentul care a generat PUZ-ul există racorduri de canalizare conectate în cămine de vizitare Ccv existente pe colectorul menajer Dn.250mm Azb.
- pe str. Mircea cel Bătrân există conductele de distribuție apă Dn.200mm F, Dn.225mm PEHD, colectoarele menajer Dn.250mm Azb și Dn.600mm B (H=3,5 - 5m).
- Pe str. Smârdan există conducta de distribuție apă Dn.100mm F, colectorul menajer Dn. 100mm F, colectorul menajer Dn.250mm Bz (H=3,4m).
- pe str. Decebal există conductele de distribuție apă Dn.110mm PEHD, Dn.80mm F, Dn.250mm F, colectorul unitar Dn.700mm B.
- presiunea apei în zonă este 1,8 atm.
- ulterior elaborării PUZ (implicit detaliile hidroedilitare), înainte de supunerea spre aprobare către UAT Constanța, veți prezenta documentația tehnică (proponeri de alimentare cu apă și canalizare ținând cont de conductele de apă și canalizare menționate) însoțită de un breviar de calcul cu debitele de apă și apă uzată ale viitoarelor obiective. "

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.571/17.04.2019: "Aviz condiționat: în zona lucrării propuse, Telekom are pozate cabluri Tc. Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic.
- predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute.Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.
- toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc, subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.
- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată, cu aproximație, infrastructura de comunicații existentă în zonă."

Conform avizului R.A.D.E.T. Constanța nr.B5807/19.04.2019 - "Aviz de amplasament favorabil condiționat, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- înainte de începerea lucrărilor, cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.
- pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care R.A.D.E.T. Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic-Investiții al R.A.D.E.T. Constanța.
- în cazul deteriorării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților R.A.D.E.T. Constanța."

2.9 DISFUNCȚIONALITĂȚI

În prezent, amplasamentul propus prin prezenta documentație, aflându-se în zona centrală a orașului, beneficiază de un caracter funcțional mixt, cu predominanță în funcțiuni de interes municipal și supra-municipal.

Amplasamentul propus prin prezenta documentație este caracterizat de un fond construit neomogen din punct de vedere arhitectural. De aceea, pentru o viitoare dezvoltare coerentă a zonei și adecvată caracterului de centralitate, este nevoie de o reglementare adaptată a acestei zone.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

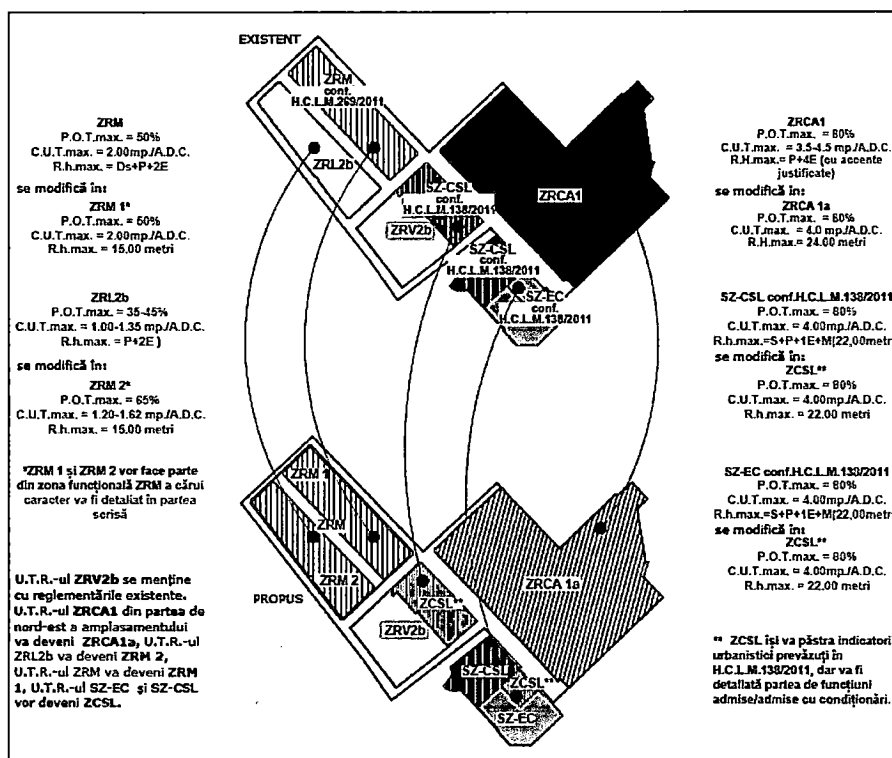
Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, sunt următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică, servicii, birouri;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

În cadrul documentației prezente se propun 5 (cinci) zone funcționale, după cum urmează:

- ZRCA 1a - Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri având înălțimi de până la 24,00 metri, alcătuind fronturi continue sau discontinue
- ZRM - zonă mixtă - locuințe și comerț/servicii alcătuită din:
 - ZRM 1 - Subzonă mixtă - Locuințe și comerț/servicii având accesibilitate ridicată la Str. Mircea cel Bătrân;
 - ZRM 2- Subzonă mixtă - Locuințe și comerț/servicii având accesibilitate ridicată la Bd. Tomis
- ZCSL – Subzonă funcțiuni mixte – comerț, servicii și locuințe
- ZRV 2b - Complexe și baze sportive - se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015



ZRCA 1 își va schimba denumirea în ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI DE PÂNĂ LA 24,00 METRI, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE:

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și supramunicipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru coordonarea dezvoltării intercomunale și pentru administrația municipală, sedii ale unor organisme internaționale și zonale și altele similare; acestea pot fiacompaniate și de funcțiuni de interes general;
- funcțiuni complementare celor de importanță municipală, supramunicipală și de interes general precum spitale, policlinici, instituții de învățământ, instituții culturale, spații destinate galeriilor de artă și evenimentelor culturale;
- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- se admit spații destinate birourilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate, pe ansamblul unei operații urbanistice;
- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate „mobilier urban”, care corespund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare, etc.), cu condiția

asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 24,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 80,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 4,00 mp./ A.D.C.

ZRL 2b conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 327/18.12.2015 își va schimba denumirea în ZRM 2- SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA BULEVARDULUI TOMIS*

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri în regim de construire 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 AC pentru loturile cu deschidere la strada Ion Banescu.
- servicii, birouri și funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică pentru loturile cu deschidere la bulevardul Tomis.

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 60,00% din aria unui nivel curent;
- pentru loturile cu deschidere la bulevardul Tomis, se acceptă supraetajarea peste limita maximă admisă, cu maxim 30% mai mult din ACD, în cazul în care se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - se vor asigura pe teren un număr de locuri de parcare cu 30% mai mare decât necesarul raportat la noua suprafață totală rezultată, numărul fiind aproximat prin adaugare.
 - dacă prin soluția de arhitectură nu se poate asigura procentul minim de spații verzi pe teren, se acceptă rezolvarea lor pe terasa clădirii, îndeplinind cumulativ următoarele condiții: să fie prevăzut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon și vegetație medie și accesul către aceasta să fie făcut din spațiul comun al clădirii, prin înălțarea casei scării cu un nivel.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 15,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 65%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1,20-1,62 mp./ A.D.C.

ZRM conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M nr. 269/2011 își va schimba denumirea în ZRM 1- SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINTE ȘI COMERT/SERVICII ÎN PROXIMITATEA ZONELOR DESTINATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE *

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu înălțimea maximă de 15,00 metri 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 AC.
- funcțiuni și servicii comerciale de alimentație publică;

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;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 15,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 50%, se menține conform H.C.L.M.269/2011

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2,00 mp./ A.D.C., se menține conform H.C.L.M.269/2011

***ZRM1 și ZRM 2 vor face parte din zona funcțională ZRM - ZONĂ MIXTĂ - LOCUINTE ȘI COMERT/SERVICII, SITUATĂ ÎN ZONA CENTRALĂ ÎN VECINĂTATEA BD. TOMIS**

SZ-CSL și SZ-EC - conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M nr. 138/2011 își vor schimba denumirea în ZCSL - SUBZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE COMERT, SERVICII ȘI LOCUINTE

UTILIZĂRI ADMISE

- se admit funcțiuni și servicii comerciale;
- spații destinate serviciilor hoteliere și alimentației publice;

- spații destinate birourilor pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.);
- se admit funcțiuni destinate parcării/garării subterane, supraetajate și/sau la sol.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuință a spațiilor pentru diferite profesii libere;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri adiacente;
- se admit funcțiuni din categoria celor care pot fi considerate "mobiliu urban", care răspund unor cerințe specifice (stații transport în comun, spații de odihnă, puncte de informare etc.), cu condiția asigurării unei imagini adecvate și cu valoare estetică recunoscută; condițiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte activități ce nu au fost enunțate la utilizări și utilizări admise cu condiționări.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim = 22,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 80,00%, %, respectiv 100% pentru terenurile destinate realizării de parcuri sub/supra terane, supraetajate

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 4,00 mp./A.D.C.

ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE - se menține conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. CONSTANȚA NR.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. NR. 327/18.12.2015.

3.2 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – Zona de studiu

BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT P.U.Z.	PROPUȘ	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
ZRCA 1a - SUBZONA CENTRALĂ CONȚINÂND FUNCȚIUNI PUBLICE, CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI DE PÂNĂ LA 24,00 METRI, ALCĂTUIND FRONTURI CONTINUE SAU DISCONTINUE *	cca.32.190,498	43,491%
ZRM 2- SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII SITUATĂ ÎN PROXIMITATEA BD. TOMIS	cca.7.242,076	9,784%
ZRV 2b - COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE** se menționează în H.C.L. nr. 139/2011	cca.6.296,399	8,506%
ZRM 1 - SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE ȘI COMERT/SERVICII ÎN PROXIMITATEA ZONELOR DESTINATE ECHIPAMENTELOR PUBLICE	cca.7.411,938	10,013%
ZCSL - SUBZONĂ COMERT, SERVICII ȘI LOCUINȚE	cca.5.063,795	6,84%
CIRCULAȚIE RUTIERĂ	cca.9.362,685	12,649%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ/ OCAZIONAL RUTIERĂ	cca.5.857,085	7,913%
SPAȚII VERZI AF. STR. SARMISEGETUZA	cca.591,524	0,804%
TOTAL	74.016	100,000%

* din această suprafață, spațiile verzi reprezintă 5.496,976 metri pătrați, aparținând terenurilor cu destinație publică.

** din această suprafață, spațiile verzi reprezintă 280,423 metri pătrați, aparținând terenurilor cu destinație publică

3.3 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe următoarele artere de circulație, menținute conform situației existente:

- Strada Mircea cel Bătrân – sens unic – 3 / 2 fire de circulație cu 1 / 2 fire parcare amenajată
- Strada Smârdan – sens unic – 2 fire de circulație;
- Strada Ștefan cel Mare – sens unic – 1 fir de circulație;
- Bulevardul Tomis – sens unic – 2 fire de circulație, 1 fir parcare amenajată, 1 pistă de biciclete;
- Strada Decebal – sens unic – 1 fir de circulație, 2 fire parcare amenajată
- Strada Ion Bănescu – sens unic – 1 fire de circulație, 2 fire parcare amenajată;
- Strada Tudor Vladimirescu – sens unic – 1 fir circulație, 2 fire parcare amenajată.

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare și conform respectării 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. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea 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.

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

Atât accesul carosabil, cât și accesul pietonal pentru lotul ce a generat prezenta documentație se va realiza din strada Mircea cel Bătrân, la numărul poștal 102-102A (LOT 1)-102C.

În prezent, pentru Spitalul ISIS este folosită o parcare la sol, ce există în spațiul generat de construcțiile: Spital Isis și U.M.C, ce aparține domeniului public al municipiului Constanța și care a fost amenajată de proprietarul Spitalului ISIS.

De asemenea, există, în fața spitalului, un spațiu amenajat pentru parcuri oblice, tot pe teren aparținând domeniului public al Municipiului Constanța.

Spațiul din spatele spitalului va fi folosit în continuare pentru pacienți și pentru accesul utilajelor necesare intervențiilor medicale, iar pentru vizitatori și angajați se recomandă utilizarea parcurii supraetajate, de pe terenul de vis-a-vis, de lângă Teatrul de Operetă și Balet Oleg Danovski, având N.C. 239987, ce se afla în stadiul de proiect.

Conform Studiului de trafic realizat de SC Ghican Proiect SRL:

"Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat ca obiectivul va atrage un număr maxim de 107 autovehicule propuse (reprezentând numărul locurilor de parcare propuse) ce vin și pleacă din obiectiv în ora de vârf a traficului zonei studiate. S-a analizat ca impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant numai pentru intersecțiile cele mai apropiate. În cadrul analizei situației propuse, cu ajutorul programului de trafic Synchro 10, s-au făcut calcule și încercări ingineresti pentru a stabili tipul de geometrizare optimă a fiecărei intersecții. S-a avut în vedere atât fluenta traficului cât și îndepărtarea evenimentelor rutiere nefavorabile (ex: miscări nepermise etc). Pentru a dispune de o imagine de ansamblu asupra traficului din zona de influență a lucrării de față, s-au analizat datele de trafic colectate pentru arterele de circulație din imediata apropiere. Recensământul pe direcții a fost efectuat în iulie-august 2019 precum și ianuarie-februarie 2020 pe str. Mircea cel Bătrân, str. Decebal, str. Sarmisegetusa și Bd. Tomis, valorile de trafic determinate pentru această secțiune fiind considerate reprezentative (maximale) pentru toată zona studiată. S-a remarcat faptul că "gora de vârf" a traficului, și anume ora cu cel mai mare volum de trafic este ora 16-17:00 în timpul săptămânii.

Numărul de autoturisme ce trec prin zona menționată a fost colectat de proiectant, rezultând faptul că în timpul săptămânii (Luni-Vineri) volumele de trafic sunt superioare celor din weekend.

S-a analizat ca impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant doar pentru intersecțiile cele mai apropiate, respectiv toată zona studiată. Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat, ca toate cele 107 de autoturisme propuse pentru locurile de parcare vin la obiectiv între orele 8:00 și 9:00 A.M. și părăsesc obiectivul între orele 16:00 și 17:00, fiind înlocuite de un procent de 30% din locurile de parcare."

"Pentru creșterea gradului de siguranță a pietonilor, dar și având în vedere construirea unui nou parcaj, ce va deservi Policlinica ISIS, se propune înființarea unei noi treceri de pietoni pe str. Mircea cel Bătrân, care va fi la jumătatea distanței dintre cele 2 treceri de pietoni deja existente în zona. Din analiza gradului de ocupare al traficului cât și direcției de deplasare a vehiculelor (20% din vehiculele de pe str. Mircea cel Bătrân se deplasează în direcția bd. Mamaia) se recomandă ca str. Smardan să aibă circulație în dublu sens pentru ca prin str. M. Eminescu traficul se poate deversa în bd. Mamaia fără a supraaglomera intersecția semaforizată str. Mircea cel Bătrân - bd. Mamaia. Un alt punct de

vedere in sustinerea acestei afirmatii este datorat de faptul ca str. Smardan are latimea carosabila de minim 7 m, pretabila traficului in doua sensuri si este continuarea str. Mihai Eminescu, pe care circulatia se desfasoara in ambele sensuri. Functiile, dimensiunile si modul de realizare a fiecarei artere s-a efectuat in conformitate cu prevederile Ordinului M.T. nr. 49 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitățile urbane. In urma scenariilor si incercarilor efectuate cu programul de simulare digitala trafic SYNCHRO 9 si SIMTRAFFIC rezulta ca situatia propusa duce la o crestere nesemnificativa a traficului pe arterele de circulatie adiacente accesului existent si respectiv a indicelui de utilizare, dar acesta se incadreaza in limitele acceptate de normativele in vigoare."

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar branșamentul se realizează la faza PAC. cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelilor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Aviz e-Distribuție Dobrogea nr. 281196566/07.10.2019:

"Aviz de amplasament favorabil cu următoarele condiții:

- prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte.
- distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.
- avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare. "

Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.313831306 / 12.04.2019

"Aviz favorabil cu mențiunile:

- Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor

naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

-În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

-Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Aviz S.C. RAJA S.A. nr. 360 / 38191 din 06.05.2019

"Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

-pe amplasamentul care a generat PUZ-ul există racorduri de canalizare conectate în cămine de vizitare Ccv existente pe colectorul menajer Dn.250mm Azb.

-pe str. Mircea cel Bătrân există conductele de distribuție apă Dn.200mm F, Dn.225mm PEHD, colectoarele menajer Dn.250mm Azb și Dn.600mm B (H=3,5 - 5m).

-Pe str. Smârdan există conducta de distribuție apă Dn.100mm F, colectorul menajer Dn. 100mm F, colectorul menajer Dn.250mm Bz (H=3,4m).

-pe str. Decebal există conductele de distribuție apă Dn.110mm PEHD, Dn.80mm F, Dn.250mm F, colectorul unitar Dn.700mm B.

-presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

-ulterior elaborării PUZ (implicit detaliile hidroedilitare), înainte de supunerea spre aprobare către UAT Constanța, veți prezenta documentația tehnică (proponeri de alimentare cu apă și canalizare ținând cont de conductele de apă și canalizare menționate) însoțită de un breviar de calcul cu debitele de apă și apă uzată ale viitoarelor obiective. "

Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.571/17.04.2019

"Aviz condiționat: în zona lucrării propuse, Telekom are pozate cabluri Tc. Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic.
- predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute.Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.
- toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom. În zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc, subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.
- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată, cu aproximație, infrastructura de comunicații existentă în zonă."

Aviz R.A.D.E.T. Constanța nr.B5807/19.04.2019

"Aviz de amplasament favorabil condiționat, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- înainte de începerea lucrărilor, cu 48 de ore, aveți obligația să solicitați asistență tehnică din partea R.A.D.E.T. Constanța, pentru evitarea eventualelor necorelări între situația din teren cu planurile de situație prezentate de dvs. pentru a se evita deteriorarea accidentală a rețelei de termoficare.
- pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje. În cazul în care se vor descoperi alte canale termice sau conducte despre care R.A.D.E.T. Constanța nu a avut cunoștință, la emiterea acestui aviz, se va anunța imediat Biroul Tehnic-Investiții al R.A.D.E.T. Constanța.
- în cazul deteriorării rețelelor termice existente, aflate pe amplasamentul menționat, aveți obligația să le repuneți în starea lor anterioară pe cheltuiala proprie și sub supravegherea reprezentanților R.A.D.E.T. Constanța."

Toate bransamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor instituțiilor autorizatoare.

CAPITOLUL 4**INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA**

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima lungă perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate Universitatea Maritimă Constanța, Biblioteca Județeană Ioan N. Roman, precum și alte instituții publice de importanță municipală. Arterele de circulație importante, identificate în cadrul zonei studiate (precum Str. Mircea

cel Bătrân – ce face legătura între zona de Nord a municipiului și zona Peninsula Constanța), reprezintă un punct forte al zonei, caracterizată de mobilitate și accesibilitate ridicată.

Astfel, ținând cont de vecinătăți și de potențialul zonei pentru dezvoltarea centrului aferent municipiului Constanța, documentația vizează creșterea regimului de înălțime în mare parte a zonei studiate și diversificarea funcțiilor spre a deservei necesităților utilizatorilor și a locuitorilor zonei.

Totodată, la nivelul întregului oraș s-a constatat o cerere crescută pentru unități de locuit, construcții cu destinația birouri și echipamente publice, ce sunt benefice pentru oraș, crescându-și gradul de atractivitate prin noile investiții, având în vedere faptul că se creează și noi locuri de muncă.

Ca urmare a acestor constatări, inițiatorul, **S.C. ISIS MEDICAL CENTER S.R.L.**, propune conversia funcțională din funcțiunea de hotel în cea de spital și supraetajare.

Funcțiuni propuse: instituții și/sau servicii medicale (spital, cabinete specializate, laboratoare, etc.).

Regim de înălțime: D+P+3E+4Emax (maxim 24,00 metri la cornișă)

P.O.T. = 80,00 %

C.U.T. = 4,00 mp. / A.D.C.

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

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

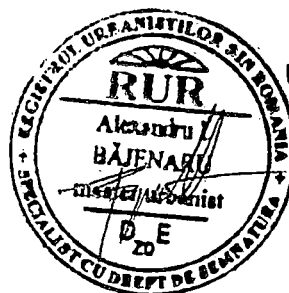
În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică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

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (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, materialele admise.

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

Întocmit,
Urb. Alexandra TUDOR



Verificat,
Urb. Alexandru BĂJENARU