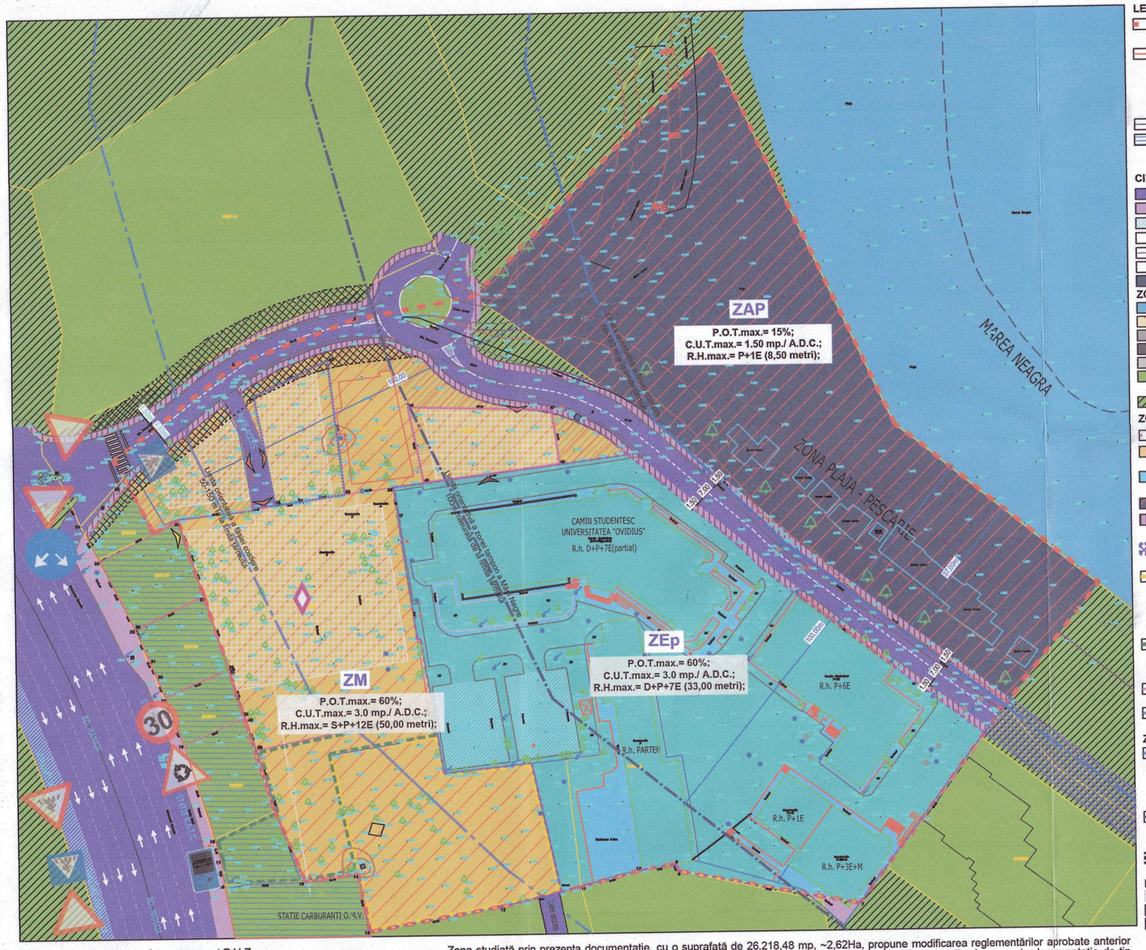
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ

ANEXA LA
HCLM NR. 233/2022



LEGENDĂ

- Zona propusa spre studiu P.U.Z. S.= 26.218,48 mp.
- Loturi ce au generat P.U.Z., identificate cu numar cadastral:
  - lot 304, N.C.= 203049 in suprafata de 2500,00 mp.;
  - lot 304A, N.C.= 203111 in suprafata de 500,00 mp.;
  - lot 304D, N.C.= 203072 in suprafata de 500,00 mp..
- Contur indicativ al constructiilor existente
- Terenuri cu deschidere la bd. Mamaia, ce vor fi reglementate conform unei alte documentații urbanistice în curs de elaborare, inițiate de Primăria Muncipiului Cnstanța

CIRCULATII

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Parcare amenajata
- Sens de mers
- Ax drum
- Delimitare benzi rutiere
- Circulatie carosabilă propusă

ZONIFICARE EXISTENTA

- Marea Neagra
- Zona plaja - pescarie
- Constructii existente
- Platforma beton
- Anexa existenta
- Spatii verzi (ne)amenajate proprietate privata persoane fizice/ juridice
- Spatii verzi neamenajate - domeniu public

ZONIFICARE PROPUSA/SPECIFICAȚII

- Limită UTR-uri propuse prin P.U.Z.
- Subzona ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime maximum de P+12E
- Subzona ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general
- Subzona ZAP - zonă dedicată activităților piscicole
- Suprafata teren cedata pentru reprofilarea străzii Str. Pescarilor cf. studiu circulatie aferent P.U.Z.
- Propunere realizare conexiune între Aleea Studenților și aleea Complexului Spectrum
- În vederea obținerii Autorizației de construire, pe suprafața terenurilor marcate, este necesară elaborarea PUD și sunt admise orice fel de operațiuni notariale de dezmembrare/alipire în vederea construirii pe teren
- Teren destinat amenajării de spații verzi publice
- Accent de Înălțime P+15E, cu depășirea regimului maxim admis (peste 50,00m)
- Functiunea de servicii medicale este permisa a se realiza exclusiv pe parcela cu numar cadastral 203072.
- Functiunea de educatie (gradinita, afterschool), este permisa a se realiza exclusiv pe parcela cu numar cadastral 203111

ZONE DE PROTECȚIE/SPECIFICAȚII

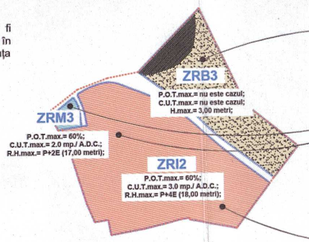
- Limita orientativă a fâșiei costiere identificate în scopul conservării condițiilor ambientale și a valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului, stabilită între 50-150m, conform H.G. nr. 749/2004
- Limita orientativă a zonei tampon a Mării Negre, 100m măsurată de la limita de țărm în direcția uscatului, conform Legii nr.597/2001
- Interdicție de construire în vederea lărgirii ulterioare a profilului stradal, pe str. Pescarilor

MOBILARE URBANISTICĂ

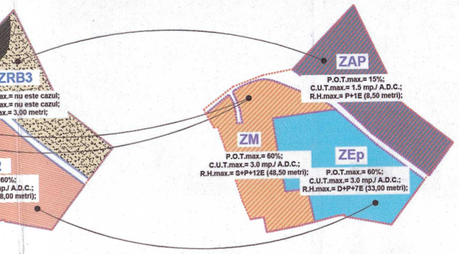
- Edificabil maxim propus
- Acces propus, pe lot
- Acces pietonal propus pentru terenul identificat prin NC. 203049 (realizat pe teren în proprietatea aceluiași beneficiar)
- Acces carosabil propus pentru terenul identificat prin NC. 203072, realizat prin aleea de acces publică, pentru a nu incomoda circulațiile principale
- Propunere de amenajare/mobilare coroborată pe terenurile din proprietatea beneficiarului, ulterior definitivării documentației PUZ „Marile Bulevarde"

PROPUNERI:
- se delimiteaza conform plan, alte trei zone de reglementare;
- se modifica regimul de inaltime, tinand cont de situatia existenta in zona studiata si vecinatati;

SITUATIE EXISTENTA (APROBATA)



SITUATIE PROPUSA



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ALEXANDRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRADELA CĂLIN

BILANT TERITORIAL EXISTENT

U.T.R. EXISTENT	S. ZONĂ (mp.)	C.U.T. EXISTENT	P.O.T. EXISTENT	REGIM DE INALTIME
ZRM3	507,62	2.00	60%	P+2E (17,00m)
ZRI2	16.136,19	3.00	60%	P+4E (18,00m)
ZRB3	7.587,13	-	-	3,00m
Circulații	1.987,54			
TOTAL	26.218,48			

BILANT TERITORIAL PROPUS

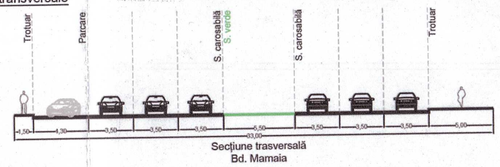
U.T.R. PROPUS	S. ZONA (mp.)	C.U.T. PROPUS	P.O.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME
ZM	7.284,70	3.00	60%	S+P+12E (48,50m)
ZEp	9.033,90	3.00	60%	D+P+7E (33,00m)
ZAP	7.587,13	1.50	15%	P+1E (8,50m)
Circulații	2.312,75			
TOTAL	26.218,48			

BILANT TERITORIAL FUNCȚIONALE ÎN ZONA STUDIATĂ - Situație propusă

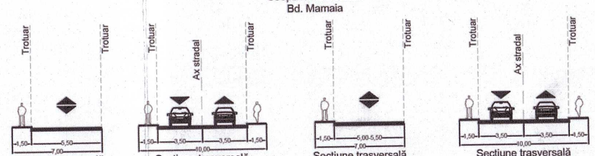
	S. ZONĂ (mp.)	PROCENT (%)
Terenuri proprietate privată	15.898,83	60,84%
Terenuri domeniul public	419,77	1,60%
Căi de comunicație	2.312,75	8,82%
Zonă de plajă	7.587,13	28,94%
TOTAL	26.218,48	100%

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 10323917/18.05.2022
ARHITECT ȘEF

Profile transversale



Secțiune trasversală
Bd. Mamaia



Secțiune trasversală
Str. Poporului - Existent

Secțiune trasversală
Str. Poporului - Propus

Secțiune trasversală
Aleea Studenților - Existent

Secțiune trasversală
Aleea Studenților - Propus

Date de identificare terenuri ce au generat P.U.Z.:

- terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt identificate cu numerele cadastrale: N.C. 203049 (lot 304), N.C. 203111 (lot 304A) și N.C. 203072 (lot 304D);
- localizate în zona „Pescărie", în intravilanul municipiului Constanța;
- loturile au o suprafață, conform extraselor de carte funciară, de: 500mp., 2.500 mp., respectiv 500 mp.;
- toate terenurile ce au generat documentatia prezinta categoria de folosinta „curti constructii" si sunt libere de constructii cu exceptia lotului identificat cu N.C.=203049, ce dispune de 3 corpuri de constructie pe teren
  - (C1 - sediu administrativ in suprafata construita si desfasurata de 248 mp.; C2 si C3 - anexe in suprafata de 60 mp., respectiv 48 mp.), conform extraselor de carte funciara si a cadastrului.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
27	308291.905	791164.119	18.476
26	308309.653	791158.306	17.640
33	308311.920	791175.880	11.995
34	308313.797	791187.647	9.788
35	308315.230	791197.330	11.061
36	308316.701	791208.293	6.848
37	308309.922	791209.264	46.329
38	308264.132	791216.312	41.011
39	308255.735	791175.966	7.337
40	308262.707	791173.682	12.202
41	308274.303	791169.886	0.360
29	308274.645	791169.772	18.162
S=2500 mp			IE 203049

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
42	308346.740	791193.760	31.712
35	308315.230	791197.330	9.788
34	308313.797	791187.647	6.557
43	308312.839	791181.160	25.983
44	308338.390	791176.439	19.329
S=500 mp			IE 203111

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
45	308317.742	791215.679	18.079
46	308335.501	791212.290	33.389
47	308334.454	791245.663	12.871
48	308321.698	791247.389	31.948
S=500 mp			IE 203072

Zona studiată prin prezenta documentație, cu o suprafață de 26.218,48 mp, ~2,62Ha, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin H.C.L. nr.36/ 2018 precum și în baza sentinței civile nr. 135/ 2017. Astfel, se identifică în situația propusă prin prezenta documentație de tip P.U.Z., următoarele zone de reglementare:

ZM - Zonă mixta de servicii si locuire colectiva, cu regim de inaltime P+12E;
ZEp - Zonă dedicată echipamentelor publice de interes general;
ZAP - Zonă activități piscicole și funcțiuni complementare.

ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime P+12E

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire colectivă de standard mediu și ridicat, prin depășirea suprafețelor minime ale locuințelor conform Legii locuinței 114/1996, actualizată în 2019 și/sau utilizarea materialelor contemporane de calitate superioară, atât la exterior, cât și la interior;
- servicii (inclusiv retail), birouri, servicii medicale (cabinete), educatie (gradinita si afterschool,sedii de bancă, activități comerciale și de alimentație publică), locuire colectivă, SPA, locuri de joacă și activități sportive în spații acoperite, amenajare spații verzi publice;

amenajări aferente locuințelor și/sau zonelor de servicii și activități: căi de acces carosabil și pietonal, parcaje, garaje, la sol și/sau subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pentru clădirile de locuire colectivă se admite utilizarea spațiilor de la etajele inferioare (P-P+2E) ale construcțiilor pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu creeze disconfort funcțiunii rezidențiale.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H.maxim admis = S+P+12E(50,00 metri);

* Conform studiilor de specialitate realizate și solicitate conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018, *Studiul spațial-compozițional* și *Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent*, datorită poziționării în zona studiată, pe terenurile ce au generat PUZ (N.C.203049, N.C.203111 și N.C.203072) se poate realiza o construcție cu regim de înălțime de minim P+15E, cu înscrierea în coeficienții urbanistici și a reglementărilor conform Regulamentului Local de Urbanism actual.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis = 60%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim admis = 3.0 mp. A.D.C./mp. teren.

ZEp - zonă dedicată echipamentelor publice de interes general

UTILIZĂRI ADMISE:

- servicii (inclusiv retail), birouri, sedii de bancă, activități comerciale și de alimentație publică, locuri de joacă și activități sportive în spații acoperite, amenajare spații verzi publice;
- cămine studențești;
- instituții (sedii, servicii de interes general, firme, bănci, birouri etc);
- echipamente publice (educație, cercetare, sănătate și asistență socială, cultură, comerț și servicii comerciale, inclusiv cazare legată de echipamente de educație);
- locuințe de serviciu;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, Imprejmuiri.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute prin prezentul regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H.maxim admis = D+P+7E (33,00 metri);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis= 60%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim admis = 3,0 mp. A.D.C./mp. teren.

ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni complementare

UTILIZĂRI ADMISE:

- porturi de pescuit;
- locuri de debarcare;
- prestări servicii, comerț și alimentație publică legată de pescuit și pescuit comercial;
- adăposturi pescărești;
- echipamente și instalații care facilitează descărcarea/ încărcarea produselor pescărești și asigură siguranța pe parcursul procesului de descărcare/ încărcare;
- dotări și utilități tehnico-edilitare;
- locuri de acostare a bărcilor de pescuit;
- lucrări de reparare de maximă necesitate sau de avarie privind căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, lucrările și construcțiile hidrotehnice stabilite și aprobate conform legii.

*Conform Avizului de Oportunitate nr.81995 din 25.05.2018, emis de Primăria Municipiului Constanța: „pentru reglementarea urbanistică a zonei studiate pe Malul Mării Negre, respectiv terenul în suprafață de 23.716,85 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Constanța, inventariat prin HCL nr. 109/2005, se va avea în vedere documentul anexat prezentului aviz de oportunitate, furnizat de Direcția dezvoltare și fonduri europene din cadrul primăriei, în vederea creării premiselor de implementare a obiectivelor de investiții prevăzute în Programul operațional pentru pescuit și afaceri maritime: sporirea competitivității și a viabilității întreprinderilor din domeniul pescuitului, inclusiv a flotei costiere la scară mică și îmbunătățirea siguranței și a condițiilor de lucru, amnajare și modernizare porturilor de pescuit, a locurilor de debarcare, a halelor de licitație și adăposturilor pescărești."

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

UTILIZĂRILE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI sunt admise exclusiv ca funcțiuni complementare unei funcțiuni principale enunțate la subpunctul anterior *UTILIZĂRI ADMISE.*

- echipamente specifice activităților maritime și de pescuit: grupuri sanitare, dușuri, puncte medicale, post salvamar;
- depozite la rece, spații de depozitare specifice, altele decât cele pentru depozitare la rece;
- instalații de echipamente pentru depozitare, tratare și reciclare a deșeurilor, dacă este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H.maxim admis = P+1E (8,50 metri);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim admis= 15%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T.maxim admis = 1.5 mp. A.D.C./mp. teren.

Spațiile verzi se vor reglementa conform H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Parcajele, accesurile pietonale și carosabile se vor reglementa conform H.C.L.113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018.

Aditional asigurarii unui nr. nimim de parcaje conform HCL 113/27.04.2017,investitiile propuse in toate zonele de reglementare vor asigura un surplus de 20% din numarul minim de locuri de parcare pentru a veni in preintampinarea viitoarei incarcari a zonei.

Conform O.U.G. nr.202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, Art. 16. – (1) „În scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului, se delimitează pe toată lungimea litoralului o fâșie de teren lată de 100–300 m măsurată de la linia cea mai înaintată a mării, în funcție de lățimea zonei costiere, în care sunt interzise orice fel de construcții definitive. Această interdicție se aplică, de asemenea, construcțiilor provizorii sau transportabile, cu excepția celor pescărești, precum și caravanelor sau structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare."

Conform H.G. 749 din 14.05.2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fasiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservarii condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea tarmului este delimitată fâșia de teren aferentă zonei de coastă cu valențe ambientale și valori patrimoniale și peisagistice din proximitatea țărmului pe o adâncime de 50-150m de la linia cea mai înaltă a mării către uscat. Lățimea fâșiei de teren „se stabilește în funcție de geomorfologia țărmului respectiv natural sau construit. În cazul țărmului care funcționează în regim natural, latimea se stabileste la limita maxima de 150 m distanta de linia cea mai inaintata a marii. Pentru țărmul cu plaje amenajate pentru utilitați turistice, protejate de constructii hidrotehnice de protecție costiera, faleze amenajate, alte constructii din zona, aceasta limita se stabileste în intervalul 50-150 m de la linia cea mai inaintata a mării, în funcție de limita dinspre mare a străzilor/aleilor/bulevardelor, a infrastructurii turistice, a lucrărilor de protecție costiera și a altor constructii existente în zonă."

Conform Legii nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, actualizat la data de 08.05.2014,

- Art. 2, d) „Zona tampon - zona care are o lățime orizontala de 100 m măsurată de la linia de țărm în direcția uscatului";
- Art.5, alin. (2) „Planul urbanistic general și planul urbanistic zonal, prevăzute la alin. (1) vor fi autorizate în mod obligatoriu de Ministerul Turismului înainte de dezbaterea și aprobarea lor de către Consiliile locale".

NOTĂ: Traseul exact al arterei carosabile ce va tranzita zona de plajă nu este stabilit, acesta va fi delimitat ulterior realizării studiilor de fezabilitate și de sistematizare a terenului.

PLAN INCADRARE IN ZONA_O.C.P.I.

OBIECTIV:

P.U.Z.
ZONA DELIMITATĂ DE TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194 ȘI IE 203051 ȘI MAREA NEAGRĂ

ADRESĂ OBIECTIV:

Mun. Constanta, Bd. Mamaia, zona Pescarie, Jud. Constanta (nr. 304/ 304A/ 304D)

BENEFICIAR :

MATICIUC ION SI MATICIUC SMARANDA

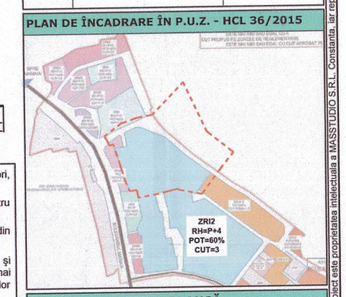
PROIECTANT GENERAL:

MASSTUDIO S.R.L.
J13/3498/2017
Cod fiscal: RO37943829
Sediul social: Constanța,Theodor Burada, nr. 38A, etaj 2
Tel: 0722.117.116
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
9/2017	P.U.Z	05/2020

	Nume	Semnătură
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/ desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI URB. NEDEA BIANCA RALUCA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - HCL 36/2015



TITLU PLANȘĂ :

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA :

1/1000

FORMAT PLANȘĂ :

A2 (59,4 x 42,0 cm)

PLANȘA NR.:

U03

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este interzisa si se pedepseste conform legii.