**MEMORIU TEHNIC**

## CAPITOLUL 1 DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiţii

**“ELABORARE 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”**

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

**MUN. CONSTANȚA, BD. MAMAIA, ZONA PESCĂRIE, NR. 304; NR. 304A; NR. 304D**

### I.03 Titularul investiţiei

**MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA**

### I.04 Elaboratorul documentaţiei

**MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA**

**tel: 0723.171.168**

### I.05 Faza proiect

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

### I.06 Număr proiect

**9/2017**

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea ***reglementărilor urbanistice aprobate*** pentru amplasamentele situate pe Bd. Mamaia, loturile ***NR.304; NR.304A; NR.304D.*** Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord –teren identificat cu IE 206744;

- La Sud –terenuri identificate cu IE 217398 si IE 211692;

- La Est –Marea Neagră;

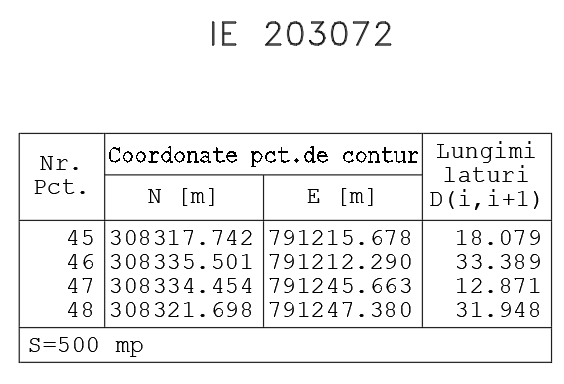
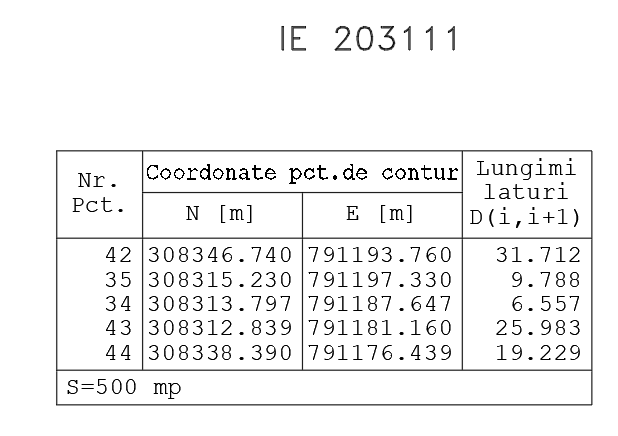
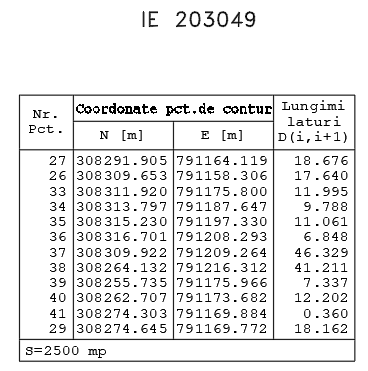
- La Vest –terenuri identificate cu IE 200133, IE 204194, IE 203051.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea amplasamentului, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Loturile ce au generat actuala documentație de tip P.U.Z. sunt identificate cu numerele cadastrale după cum urmează:

* Lot 304, N.C. = 203049 în suprafață de 2500,00 mp.
* Lot 304A, N.C. = 203111 în suprafață de 500,00 mp.
* Lot 304D, N.C. = 203072 în suprafață de 500,00 mp.

Coordonatele stereo ’70 aferente terenurilor care au generat P.U.Z. sunt:



Suprafața totală a zonei studiate prin P.U.Z. este de aproximativ **26.218,48 mp. (2,62 ha)**.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

* Avizul de Oportunitate nr. 81995/ 25.05.2018;
* Certificatul de Urbanism nr. 38/ 17.01.2018;
* PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
* ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”;
* Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
* Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;
* Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
* H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat la data de 19.01.2018;
* H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
* Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată;
* ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
* ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
* Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor;
* O.U.G. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor;
* H.C.L.M. nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanţa;
* H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa;
* Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
* Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
* H.C.L. nr. 292 din 25.05.2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona de Coastă a Mării Negre” Municipiul Constanța;
* Legea 597/31.10.2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
* HOTĂRÂRE nr. 749/14.05.2004 privind stabilirea responsabilitatilor, criteriilor şi modului de delimitare a fasiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservarii condiţiilor ambientale şi valorii patrimoniale şi peisagistice din zonele situate în aproprierea țărmului;
* O.U.G. nr. 19/22.02.2006 privind utilizarea plajei Mării Negre şi controlul activităţilor desfăşurate pe plajă, actualizat la data de 04.04.2015;
* O.U.G. nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere.

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 modificăriile și completăriile 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

**Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Constanța, în proximitatea zonei de coastă, în cartierul Delfinariu, între lacul Tăbăcăriei și Marea Neagră. Zona studiată are acces la Bd. Mamaia ce traversează Municipiul Constanța, făcând legătura între centru și zona de nord, continuându-și traseul către stațiunea Mamaia.**

**La momentul actual zona studiată prezintă interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., vizând alte reglementări urbanistice (funcțiuni, indicatori urbanistici, retragerea față de aliniament, regim de înălțime), altele decât cele aprobate prin H.C.L. nr. 36/ 2015, cu respectarea prevederilor Legii 350/ 2001.**

Suprafața zonei propusă pentru studiu include terenurile cuprinse între Marea Neagră și Bd. Mamaia, cu excepția terenurilor cu deschidere directă la bulevard, ce vor fi reglementate în urma implementării proiectului realizat de Primăria Municipiului Constanța *Plan Urbanistic Zonal „Marile Bulevarde” – Lotul 3* (zona de nord a Mun. Constanța). Conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018 „Loturile adiacente bd. Mamaia vor fi reglementate prin documentația de urbanism inițiată de UAT Constanța pentru marile bulevarde”. Astfel, zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este alcătuită din următoarele terenuri identificate prin: I.E.203111, I.E.206223, I.E.203072, I.E.203049, I.E.242613, I.E.246919, zona plajei și alte terenuri parțiale, în proprietate publică și/sau privată, necadastrate.

Amplasamentele ce au generat prezenta documentație, reprezintă proprietatea privată a **lui Maticiuc Ion și a lui Maticiuc Smaranda, conform actelor de proprietate, și sunt încadrate conform cadastru la categoria de folosință „curți construcții”.** Toate terenurile sunt libere de construcții cu excepția lotului 304 (N.C. 203049) în suprafață de 2500,00 de metri pătrați ce dispune de 3 corpuri de construcție, după cum sunt descrise în actele de proprietate și cadastru.

## 2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.Z./ P.U.G.M.C.

Zona propusă spre studiu face parte din intravilanul Municipiului Constanța și este reglementat atât conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 36 din 13.02.2015, precum și prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită ultima dată prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018, și prezintă următoarele subzone funcționale și reglementări:

**Conform P.U.Z. aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 36 din 13.02.2015:**

#### **ZRM3 –ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E**

**UTILIZĂRI ADMISE**

* servicii - sedii, birouri, servicii comerciale, alimentație publică, locuire.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

* extinderea sau pupraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

* R.h. maxim= P+2E (17.00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

* P.O.T. maxim = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

* C.U.T. maxim = 2.0 mp./ A.D.C.

#### **ZRI2 - ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+4E**

**UTILIZĂRI ADMISE**

* birouri, sedii care pot fi acompaniate și de alte funcțiuni de interes general;
* 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 legata de echipamentele 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, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

**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 terenului;
* Sunt admise locuințe colective în imediata vecinătate a Campusului Universitar.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

* R.h. maxim= P+4E (18.00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

* P.O.T. maxim = 60%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

* C.U.T. maxim = 3.0 mp./ A.D.C.

**Conform P.U.G. Municipiul Constanța, aprobat prin prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, prelungita ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018:**

#### **ZRB3 - SUBZONĂ DE PLAJĂ**

**UTILIZĂRI ADMISE**

* plaja este domeniu public de interes național și arie naturală protejată;
* funcțiunile admise sunt cele specifice întreținerii și exploatării plajei;
* în zona stațiunii Mamaia, precum și a orașului Constanța, plaja are un caracter exclusiv turistic, specific fiind turismul estival, jocurile de plajă și alte activități de agrement.

\*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 pecuit 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 licitații și adăposturilor pescărești.”

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

* În zone special amenajate pe baza de P.U.Z. sunt admise activități și amenajări legate de sporturile nautice, închirierea de mobilier pentru plajă, jocuri pentru copii alte echipamante specifice: grupuri sanitare, dușuri, cabinet medical, post salvamar.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

* R.h. maxim = pentru construcțiile utilitare se admite H.maxim=3.00 metri cu excepția celor specifice activităților de supraveghere a plajei, țărmului și zonei de îmbăiere.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

* nu este cazul (construcțiile utilitare admise vor fi dimensioante conform normelor legale);

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

* nu este cazul.

## 2.3 REGIMUL JURIDIC

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în intravilanul Municipiului Constanța.

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a beneficiarului **MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA**, dobândite prin:

* Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 770 din 11.03.2005 (lot 304D, S.=500,00 mp.);
* Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 2734 din 11.10.2005 (lot 304A, S.=500,00 mp.);
* Licitație publică nr.738/ 01.09.2004, autentificată prin procesul verbal încheiat la 01.09.2004 pentru terenul lot 304, în suprafață de 2499.91 mp. conform actului de proprietate, ce dispune de 3 construcții - 1 sediu administrativ și 2 magazii, împreună cu o platformă betonată și o platformă de piatră și împrejmuire.

## 2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează pe Bd. Mamaia (dublu sens, 3 fire pe sens de mers) și Str. Pescarilor (dublu sens, 1 fir pe sens de mers), împreună cu Aleea Studenților.

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

În cadrul zonei studiate există două proiecte majore inițiate de Primăria Municipiului Constanța, din punct de vedere al circulației, și anume:

* **Plan Urbanistic Zonal – „Zona de Coastă a Mării Negre” Municipiul Constanța aprobat conform H.C.L. nr. 292/2005**, documentație inițiată de Primăria Municipiului Constanța, prin care se va realiza Șoseaua de Coastă a Mării Negre, ce va tranzita litoralul din zona municipiului și va avea ca punct de acces nordic str. Pescarilor (arteră cuprinsă în zona studiatată în cadrul documentației actuale);
* **Plan Urbanistic Zonal Marile Bulevarde, Municipiul Constanța,** documentație inițiată de Primăria Municipiului Constanța pentru restructurarea și ameliorarea situației actuale a marilor bulevarde din cadrul orașului. Documentația prevedere modificări aspura: Bd. I.C. Brătianu (Lotul 1), Bd. 1 Mai (Lotul 2) și Bd. Mamaia (Lotul 3). Prezenta documentație intra sub incidența documentației în zona Lotului 3 – Bd. Mamaia, iar conform Anexei nr. 2.3 la caietul de sarcini a documentației anterior enunțate „Terenul studiat prin documentația de urbanism P.U.Z. va fi de aproximativ - 104 hectare, conform planului de mai jos. Zona reglementata cuprinde parcelele ce au acces la bulevard iar zona studiata va fi stabilita in functie de aspecte spatial-configurative-economice-functionale”.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentele ce au generat prezenta documentație sunt libere de construcții, cu excepția lotului 304, în suprafață de 2500,00 metri pătrați, conform extrasului de plan cadastral, ce dispune de 3 construcții - 1 sediu administrativ și 2 magazii, împreună cu o platforma betonată și o platformă de piatră și împrejmuire, după cum sunt descrise în actele de proprietate/ cadastru.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații etc.). Viitoarele investiții din zona stuadiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. se vor racorda la aceste rețele existente conform avizelor instituțiilor avizatoare.

## CAPITOLUL 3 PROPUNERI

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin certificatul de urbanism emis de către Primăria Municipiului Constanța nr. 38 din 17.01.2018:

**„*interdicții temporare de construire: DA, până la aprobarea PUZ, pentru alte reglementări urbanistice (funcțiuni, indicatori urbanistici retragerea față de aliniament, regim de înălțime) decât cele aprobate prin HCL nr. 36/2015, cu respectarea prevederilor art. 32 alin (7) al Legii nr. 350/2001.”***

**Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, au avut la bază următoarele:**

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

## 3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

**Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin H.C.L. nr.36/ 2015, precum și a Planului Urbanistic General al municipiului Constanța, aprobat prin prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita ultima dată prin HCL nr.429 din 31.10.2018.**

**Astfel se identifică în situația existentă trei zone de reglementare** și anume:

* ZRM3 – zona mixtă cu regim de înălțime P+3E,
* ZRI2 - zonă instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general cu regim de înălțime P+4E și
* ZRB3 – subzona de plajă, **ce își vor schimba denumirea în:**

**ZM - zonă mixtă de servicii și locuire colectivă, cu regim de înălțime 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;

- servicii (inclusiv retail), birouri, 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 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);

**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:**

- birouri, sedii care pot fi acompaniate și de alte funcțiuni de interes general;

- 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, împrejmuiri.

**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;

- centre de licitații;

- adăposturi pescărești;

\*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 23.716,84 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 pecuit 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 licitații și adăposturilor pescărești.”

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- echipamente specifice activităților maritime și de pescuit: grupuri sanitare, dușuri, puncte medicale, post salvamar.

**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.

## 3.2 REGIMUL JURIDIC

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în domeniul public și domeniul privat al persoanelor fizice/juridice în intravilanul Municipiului Constanța.

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a beneficiarului **MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA**, dobândite prin:

* Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 770 din 11.03.2005 (lot 304D, S.=500,00 mp.);
* Contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea nr. 2734 din 11.10.2005 (lot 304A, S.=500,00 mp.);
* Licitație publică nr.738/ 01.09.2004, autentificată prin procesul verbal încheiat la 01.09.2004 pentru terenul lot 304, în suprafață de 2499.91 mp. conform actului de proprietate, ce dispune de 3 construcții - 1 sediu administrativ și 2 magazii, împreună cu o platformă betonată și o platformă de piatră și împrejmuire.

Pentru extinderea infrastructurii rutiere se vor executa o serie de măsuri etapizate, ce necesită schimbări de proprietate asupra terenurilor din zona studiată, dar și din vecinătatea imediată a acesteia, astfel:

**Etapa I:**

- presupune implementarea proiectului de realizare a Șoselei de coastă a Mării Negre, cu un profil transversal de 10,00m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare);

- modificarea profilului transversal al străzii Pescarilor la un profil stradal de 10m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare) în vederea reglementării acesteia ca arteră de gradul III, ce va conecta Bd. Mamaia cu viitoarea Șosea de coastă a Mării Negre;

- realizarea unui sens giratoriu, în nordul zonei studiate, în vederea fluidizării traficului între str. Pescarilor, Șoseaua de coastă Aleea Studenților și aleea carosabilă din nordul zonei studiate.

**S. teren cedată din proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice = 137,34 mp.**

**S. teren cedată din zona de reglementare *ZAP - zonă activități piscicole și funcțiuni*  *complementare* = 2.135,47 mp.**

**Etapa II:**

Cea de-a doua etapă de intervenție vizează:

- modificarea profilului transversal al Aleii Studenților, la un profil de 10,00m (2x3,5m benzi de circulație și 2x1,5m trotuare), în vederea conectării acesteia cu noua alee de circulație carosabilă, din zona rezidențială Spectrum (cu același profil stradal), din sudul zonei studiate;

- modificarea profilului transversal al străzii Pescarilor la un profil de 17,00m, cu câte două benzi de circulație pe sens;

**S. teren cedată din proprietăți ale persoanelor fizice/juridice, proprietatea privată a statului (zonă cămine Ovidiu) = 330,10 mp.**

\* Pentru realizarea extinderii profilului stradal al Aleii Studenților, este necesară o suprafață de 40,72 mp, în zona căminului FN1 (din sudul zonei studiate, cu acces direct către Aleea Studenților), suprafață ce se suprapune cu construcția menționată, investiția putând a fi realizată în urma demolării/ restructurării clădirii.

Notă: Suprafețele de teren ce trebuie cedate către domeniul public al statului au fost calculate/ măsurate conform rodicării topografice realizate de S.C. TOPOCAD SERV S.R.L.

## 3.3 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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

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

- **Conform avizlului nr. 234232485 din 24.09.2018 emis de E-Distributie Dobrogea**: ,,*amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA...La faza P.U.Z. se va avea în vedere asigurarea sursei de alimentare cu energie a zonei, pe baza studiului energetic al zonei studiate, întocmit de un proiectant autorizat și locul de amplasare al sursei/ surselor de alimetare cu energie electrică a zonei*”;

- **Conform avizului nr. 313.088.307 din 25.09.2018 Distrigaz Sud Rețele:** „Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale” - având în vedere faptul că elementele trasate pe Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare nu se suprapun cu zona studiată, în aceast perimetru vor fi respectate prevederile enunțate în avizul în cauză, după cum urmează: „*În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute prin legislația în vigoare...În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobare preliminară a operatorului Sistemului de distribuție*”.

- **Conform avizului nr. B16154 din 09.10.2018 emis de R.A.D.E.T.** Constanța, în zona studiată nu există rețele termice în administrarea R.A.D.E.T..

- **Conform avizului nr. 1541 din 20.09.2018, emis de Telekom Romania**, în zona studiată există pozate cabluri Tc. Trasarea orientativă a rețelelor a fosr realizată pe planul anexă al avizului și preluate în documentația actuală de P.U.Z., în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

- **Conform avizului RAJA din 12.11.2018** „pe amplasamentul care a generat P.U.Z. există următoarele conducte aflate în întreținerea și exploatarea RAJA SA:

- colector menajer Dn. 1000mm PREMO nefuncțional;

- colector menajer Dn. 250mm cu traseu aproximativ;

- conducta magistrală de apă Dn. 600mm Premo;

- conductă de descărcare în mare Dn. 1000mm Premo.”

Poziția aproximativă a conductelor a fost preluată din planul anexă și ilustrate în Planșa 06 Rețele tehnico-edilitare.

## CAPITOLUL 4 INVESTIȚIA PROPUSĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Se va aborda o strategie unitară în integrarea funcțiunilor propuse în contextual actual al zonei. Zona studiată dispune de o poziționare favorabilă față de zonă de coastă a orașului, cât și o accesibilitate ridicată, în proximitatea Bd. Mamaia, arteră de circulație importantă la nivelul orașului și cu o ampriză ce permite un flux pozitiv al traficului.

Propunerea prezentului P.U.Z. dorește încadrarea într-o singură zonă de reglementare a tuturor imobilelor ce au generat prezenta documentație (în număr de trei), în vederea construirii unui ansamblu rezidențial ce va dispune de două subsoluri, spațiu retail la parter, urmând ca etajele superioare să fie retrase. Astfel se vor a fi amenajate terase verzi, din punct de vedere peisagistic încât compoziția să fie coerentă cu amenajarea spațiilor verzi de la nivelul solului, din incintă.

**Conform Avizului de Oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018 „Loturile adiacente bd. Mamaia vor fi reglementate prin documentația de urbanism inițiată de UAT Constanța pentru marile bulevarde”, ulterior aprobării proiectului anterior menționat, cât și a documentației actuale de tip P.U.Z., beneficiarii MATICIUC ION ȘI MATICIUC SMARANDA pot realiza o investiție unitară, ținând cont de reglementările fiecărei zone de reglementare aferente fiecărei documentații în parte (P.U.Z. „Marile Bulevare” și documentația actuală de tip P.U.Z.). Atât pe terenurile ce au generat documentația actuală, cât și pe terenurile identificate prin I.E.200133, I.E.204194 și I.E.203051, terenuri ce sunt în proprietatea privată a acestora și care sunt parte a documentației de P.U.Z. „Marile Bulevarde” – LOTUL 3 (zona de nord a Mun. Constanța) este posibilă realizarea unei investiții comune și o amenajare urbanistică, peisagistică unitară, ce va aduce un plus imaginii stradale a întregii zone.**

Având în vedere contextul vecinătăților, propunerea vizează un regim de înălțime de maximum P+12E, pentru a se crea o compoziție volumetrică a fondului construit în întreaga zonă.

Cele 3 (trei) imobile ce au demarat documentatia, reprezinta proprietatea privata a beneficiarilor Maticiuc Ion si Maticiuc Smaranda conform actelor de proprietate. Propunerea prezentului P.U.Z. doreste incadrarea intr-o singura zona de reglementare a tuturor imobilelor, in vederea construirii unui ansamblu rezidential ce va dispune de doua subsoluri, spatiu retail la parter urmand ca etajele superioare sa fie retrase. Astfel se vor a fi amenajate terase verzi, din punct de vedere peisagistic incat compozitia sa fie coerenta cu amenajarea spatiilor verzi de la nivelul solului, din incinta.

Vecinătățile dispun de un regim de înălțime P+6E-7E, ansamblul rezidențial Spectrum cu un regim de înălțime de P+10E-12E. În prezent intersecția dintre Bd. Mamaia și Str Pescarilor/ Aleea Studenților este marcată de un imobil P+5E-6E ce nu dispune de amenajare în incintă, fiind amplasat pe aliniament, închizând frontul la bulevard.

* **R.H.max. propus : 2S+P+12E;**
* **P.O.T. = 60%;**
* **C.U.T. = 3.00 mp.A.D.C./mp. teren;**
* **Funcțiuni**: servicii, comerț, locuire colectivă, amenajări aferente.

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

Implicarea publicului va fi facută 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 sedință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesati, 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 aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga suma fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea 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. BIANCA RALUCA NEDEA

Verificat,

Urb. BĂJENARU ALEXANDRU