# CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE

## DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIRE** PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI BIROURI CU REGIM DE INALTIME D+P+8E+Eth retras

**AMPLASAMENT** MUNICIPIUL CONSTANTA, STR. OBORULLUI, NR. 41

**TITULAR** S.C. SIMPIONE S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL** S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

**PROIECANT DE** S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.

**SPECIALITATE**

**FAZA PROIECT** AVIZ PRELIMINAR

## OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamenul aflat in Municipiul Constanta, Str. Oborului, nr. 41, avand nr. cad. 219093. Imobilul teren in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L.

Terenul ce a generat documentatia de fata are urmatoarele vecinatati:

* La Nord – proprietati private – nr. cad. 219172, 225032
* La Est – str. Oborului
* La Sud – proprietate private – nr. cad. 241598
* La Vest – proprietate private – nr. cad. 241587 si teren neintabulat

Conform avizului de oportunitate nr. 9848 din 22.01.2019 zona ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

* La Nord – Str. Industriei;
* La Est – Str. Oborului;
* La Sud – Str. Cibinului
* La Vest – Str. Theodor Burada

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.

Amplasamentul ce a generat documentația actuală, înregistrat cu numărul cadastral 219093, are o suprafață totală de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori).

Suprafața zonei studiate propuse prin P.U.Z. este de 16906 mp și cuprinde atât terenul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente a zonei.

Documentaţia de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Municipiului Constanţa în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

## SURSE DOCUMENTARE

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 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. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanţa şi Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 48/30.01.2012

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa

- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuinţe

- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

# CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se află terenuri aparţinând domeniului public al primăriei municipiului Constanţa, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona preponderent cu functiuni de locuire, servicii, comert si cazare.

Terenul propus pentru studiu este situat in intravilanul Municipiului Constanta, Str. Oborului, nr. 41.

Terenul identificat cu nr. cad. 219063, in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L. conf. contractului de vanzare-cumpărare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1445 din 06.11.2016, întocmit de notar public Dumitra Cristian-Gabriel. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasulul de carte funciară.

Terenul are in prezent edificate patru constructii (fara acte) cu destinatia de locuinte in suprafata de 511 mp si 3 constructii anexa cu o suprafata de 63, 89 si respective 4 mp, toate fiind in stare de ruina. Constructiile existente se propun spre demolare.

## 2.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat este in prezent reglementat prin P.U.Z. aprobat prin HCL 48/30.01.2012 si face parte din UTR ZRA3 – ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE

Utilizari admise:

* Locuinte individuale, insiruit, cuplat sau izolat – locurile de parcare necesare, vir fi asigurate in incinta;
* Hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si exchipamente publice, comert si servicii, alimentatie publica,
* locuinte colective cu incadrare in regimul maxim de inatlime propus pe zona
* Alimentatie publica (cofetarie, patisserie, etc, restaurant, baruri, birouri, loisir),
* locuinte cu partiu obisnuit sau special, pentru profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc)
* amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcake, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejmuiri
* se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a maxim 50% din AC sis a nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei
* depozitare produse nocive pentru industrie pentru ateliere pe mex 200 mp din suprafata desfasurata
* parcare
* sunt premise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinet medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant professional precum si echipamente cu character social (cantine, crese, cubluri etc)
* extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata cu conditia sa nu agraveze constructiile existente.
* POT maxim = 60-70%
* CUT maxim = 3-4.
* Regim de inaltime: P+3-4E

## 2.3. REGIM JURIDIC

Terenul identificat cu nr. cad. 219093 in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) este in proprietatea S.C. SIMPIONE S.R.L. conf. contractului de vanzare-cumpărare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1445 din 06.11.2016, întocmit de notar public Dumitra Cristian-Gabriel. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasulul de carte funciară. .

## 2.4. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia. Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ.

Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanţa se află în zona cu viteza maxima anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanţa se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este plat; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabuşire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii.

## 2.5. CIRCULATII

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, fiind situat in apropierea DN 2A, cu acces auto si pietonal din Str. Oborului.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electric şi termică, gaze natural şi telefonie.

Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi 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 modificarile ulterioare.

# CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Elaborarea a P.U.Z. reprezinta o conditie obligatorie prin certificatul de urbanism emis de către Primaria Municipiului Constanta nr.455B din 28.11.2018:

*„Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ conform legii nr. 350/2001 pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerea construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiunile admise.”*

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu vecinatatile amplsamentului;

- Asigurarea accesului la infrastructură;

- Utilizarea eficientă a terenurilor;

- 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. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Pe terenul in suprafata de 3000 mp (din acte) si 2188 mp (din masuratori) situat in Municipiul Constanta, Str. Oborului, nr. 41, identificat prin nr. cad. 219093 se propune edificarea unei constructii cu functiune de locuinte colective, comert, servicii si birouri, avand urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m )

Constructia va avea un nivel demisol cu destinatia de parcare.

Se propun urmatoarele retrageri minime:

* La Nord – min 2 m
* La Est – 0 m (construit pe aliniament conform caracterului strazii)
* La Sud – 0 m (respectiv min 14 m pentru curtea de lumina)
* La Vest – min 18 m

## 3.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Propunerea prezentului P.U.Z. vizează o dezvoltare coerentă a zonei, luând în considerare tendința de dezvoltare a acesteia din punct de vedere functional (zona prezintă functiuni de locuire, functiuni comerciale si de servicii), dar si din punct de vedere al regimului de construire (construcții P+6-7E in vecinatatea amplasamentului - regim de inaltime ce depășește reglementările aprobate prin P.U.Z. aprobat cu HCL 48/30.01.2012, P.O.T. – 60-80%, C.U.T. – 4). Se observa necesitatea actualzarii situatiei din zona studiata, din punct de vedere urbanistic, iar investitia propusa completeaza zona studiata armonios.

Totodată, având în vedere poziționarea în cadrul orașului și funcțiunile din zonă, atât cele din zona studiată, cât și cele din vecinătate, propunerea prezentului P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective si servicii de tipul hotel- apartament, comert, amenajarea lotului, amenajarea spațiilor verzi la sol (conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta) și asigurarea parcărilor conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenațări autorizare pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

## 3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Investitia propusa se armonizreaza din punct de vedere functional cu vecinatatile terenului, si se va incadra in scara zonei si in configuratia urbanistica si arhitecturala cu acestea.

Se propunere o nou subzona de reglementare M1 –subzona locuire colectiva si servicii de cazare (hotel-apartament), comerciale si alimentatie publica

Constructia propusa va fi reglementata conform urmatorilor indicatori urbanistici:

P.O.T. – 70%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 36 m )

## 3.4. SPATII VERZI (PROPUNERI)

Spatiile verzi se vor amenaja conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

## 3.5. CIRCULATII (PROPUNERI)

Accesulcarosabil si pietonal catre lotul studiat se propune a se realiza din estul terenului, respectiv din str. Oborului.

Investitia propusa va asigura necesarul de parcari conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenațări autorizare pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

## 3.6. ECHIPARE EDILITARA (PROPUNERI)

Echiparea edilitara a constructiei propuse se var realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Toate brașamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor instituțiilor avizatoare si normelor in vigoare.

## 3.7. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale, fiind un raspuns al temei de proiectare a investitorului si al cerintei pietei.

## 3.8. CATEGORII DE COSTURI

Investitia propusa va fi realizata integral pe costul beneficiarului, in sarcina administratiei publice nefiind niciun cost.

Intocmit,

Urb. Andra Gabriela Tanase

Verificat,

Urb. Sebastian Guta