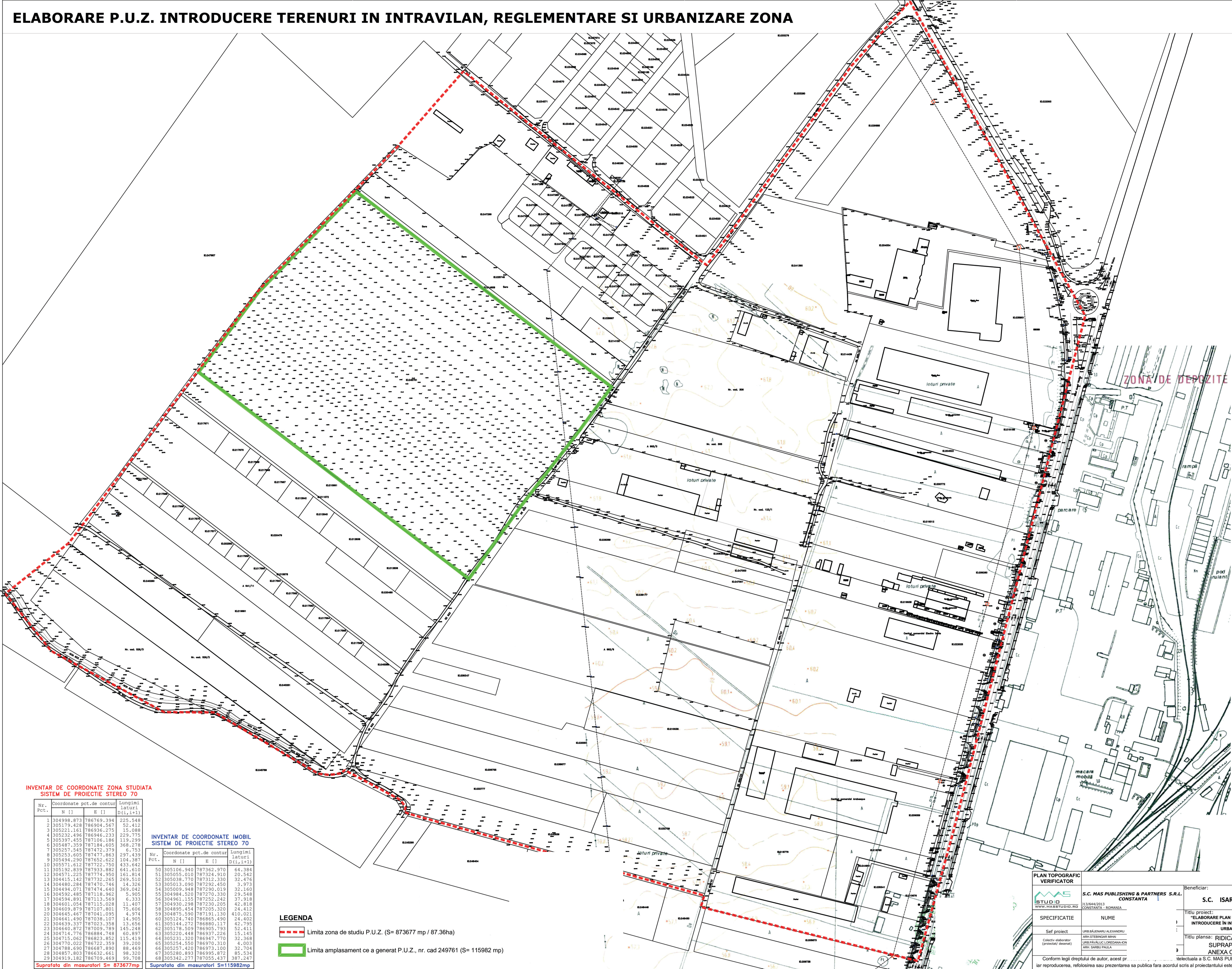
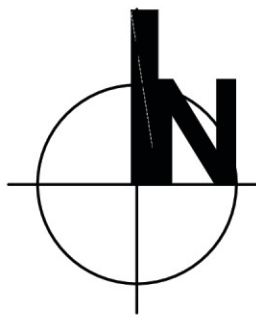


ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA



INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latituri
	N [] E []	D (1,1+1)
1	304998.873 786769.394	225.548
2	305179.428 786904.567	52.412
3	305221.161 786936.275	15.088
4	305232.496 786946.233	229.778
5	305397.455 787106.186	119.299
6	305487.359 787184.605	368.278
7	305237.545 787472.379	6.753
8	305253.605 787477.863	297.439
9	305494.290 787552.622	104.387
10	305571.610 787722.750	433.642
11	305192.839 787933.882	641.610
12	304571.225 787774.950	161.814
13	304435.140 787732.255	269.510
14	304480.284 787470.746	14.326
15	304494.076 787474.640	369.042
16	304592.485 787118.962	5.905
17	304594.891 787113.569	6.333
18	304601.054 787115.028	11.407
19	304609.879 787107.801	75.606
20	304645.467 787041.095	4.974
21	304641.490 787038.107	14.905
22	304639.337 787023.358	13.656
23	304640.872 787009.789	145.248
24	304714.776 786884.748	60.897
25	304715.062 786823.852	115.419
26	304770.022 786722.359	39.200
27	304788.690 786687.890	98.469
28	304857.803 786632.661	98.320
29	304919.182 786709.469	99.708

Suprafata din masuratori S= 873677mp

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latituri
	N [] E []	D (1,1+1)
50	305106.940 787362.970	64.384
51	305055.010 787324.910	20.542
52	305038.770 787312.330	32.476
53	305013.090 787292.450	3.973
54	305009.948 787290.019	32.160
55	304984.520 787270.330	29.548
56	304961.155 787252.242	37.918
57	304930.298 787230.205	42.938
58	304895.454 787205.320	24.412
59	304875.590 787191.130	410.021
60	305124.740 786865.490	24.402
61	305144.272 786880.117	42.795
62	305178.509 786905.793	52.411
63	305220.448 786937.226	15.145
64	305231.320 786947.770	32.368
65	305254.550 786970.310	4.003
66	305257.420 786973.100	32.104
67	305280.893 786995.872	85.534
68	305342.277 787055.437	387.247

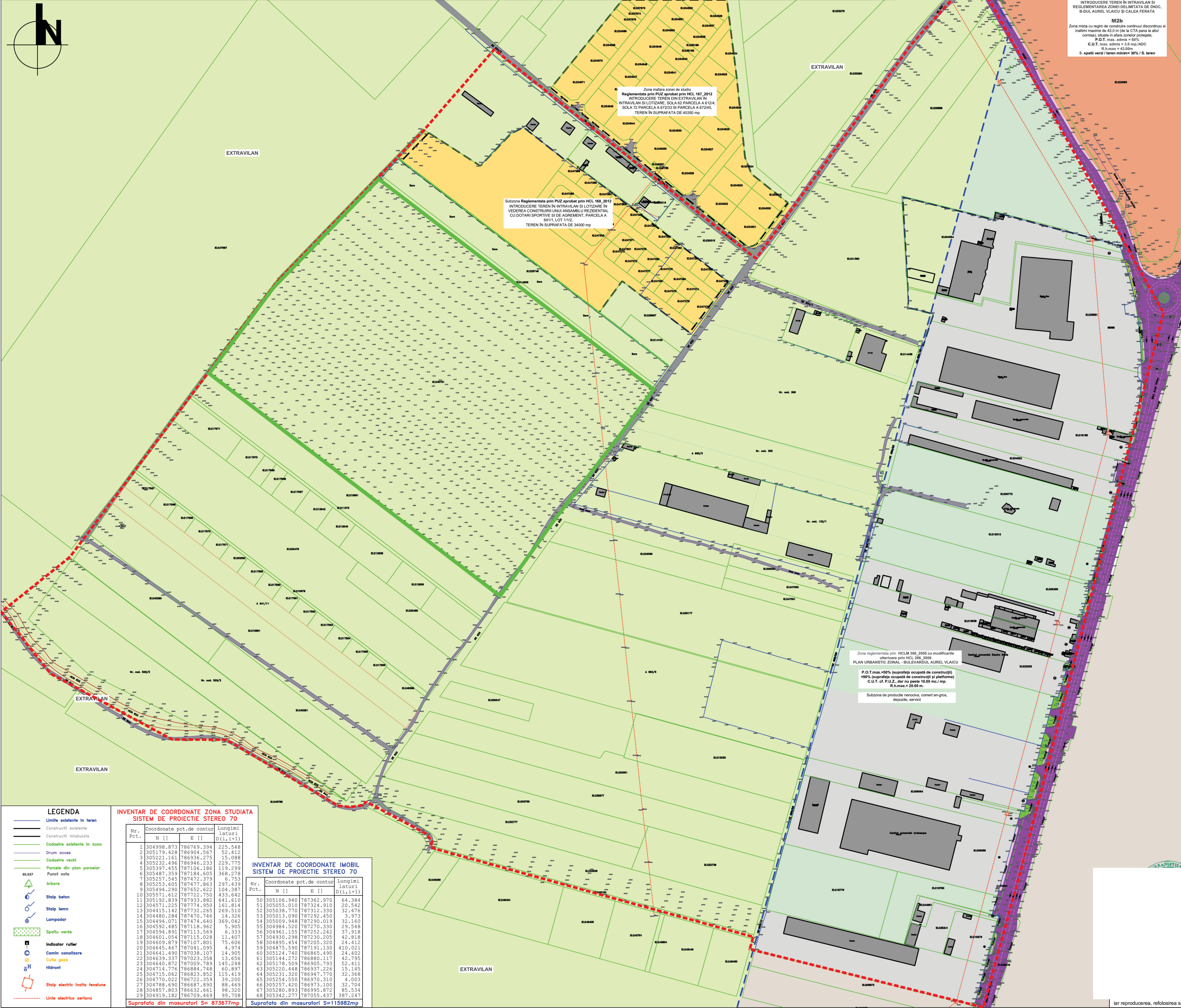
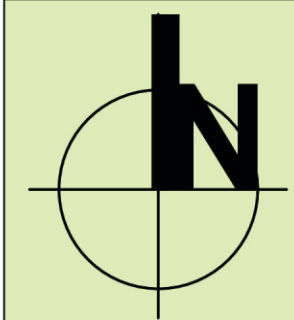
Suprafata din masuratori S=115982mp

LEGENDA

- Limita zona de studiu P.U.Z. (S= 873677 mp / 87.36ha)
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z., nr. cad 249761 (S= 115982 mp)

PLAN TOPOGRAFIC VERIFICATOR	S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	Beneficiari:	Pr. nr.
STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO	13/164/2013 CONSTANTA - ROMANIA	S.C. ISARAN GREEN S.R.L.	196/2018
SPECIFICATIE	NUME	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect:	URB BALENARU ALEXANDRU	"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI, URBANIZARE ZONA"	P.U.Z.
Colectiv elaborator (proiectat/ desenat):	ARH. STEBINGAR MIHAI URB. PAVALIC LOREDANA KON ARH. GABRIEL PAULA	Titlu planşa:	Planşa nr.
		RIDICARE TOPOGRAFICA SUPRAPUSA PE PLANUL OCPI ANEXA CU 3165 DIN 21.08.2018	U-01.1
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietate intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, re folosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			

ELABORARE P.U.Z. INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA



LEGENDA

LIMITA SI PARCELAR

- Limita zona de studiu P.U.Z. (S= 873677 mp / 87.36ha)
- Limita amplasament ce a generat P.U.Z., nr. cad 249761 (S=11.59 ha)
- Limita intravilan municipiului Constanta
- Limita proprietate
- Constructii existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Funcțiuni existente

- Zone reglementate anterior prin documentatii de tip PUZ, PUD
- Zona lotizata pentru locuire introdusa in intravilan
- Zona de productie necovicia, comert en-gros, depozite cu incinte amenajate
- Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu
- Teren neamenajat in intravilan
- Suprafata teren situat in extravilan

Circulatii

- Circulatie carosabila
- Drum de exploatare
- Ax drum
- Circulatie pietonala
- Spatii verzi aferente circulatiilor

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. - EXISTENT

ZONIFICARE EXISTENTA	SUPRAFATA	
DENUMIRE ZONA	mp	%
Zona lotizata pentru locuire introdusa in intravilan	33993.00	3.89%
Zona de productie necovicia, comert en-gros, depozite cu incinte amenajate	149495.00	17.11%
Teren neamenajat in intravilan	82104.50	9.40%
Teren extravilan	587217.00	67.21%
Circulatii carosabile	6899.50	0.79%
Drum de exploatare	11711.00	1.34%
Circulatii pietonale	885.00	0.10%
Spatii verzi aferente circulatiilor	1372.00	0.16%
TOTAL	873677.00	100.00%

Conform certificatului de urbanism nr.3165 din 21.08.2018, eliberat de primaria Municipiului Constanta, destinata terenurilor este stabilita prin documentatia de urbanism de tip P.U.G. al Municipiului Constanta, aprobata prin H.C.L. NR. 653/ 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 527/ 18.12.2015.

Zona propusa spre studiu P.U.Z. se incadreaza conform P.U.G. aprobat, in U.T.R. EX - Zone rezervate pentru traseul arterelor ocolitoare pentru traficul de tranzit si al viitoarei autostrazi.

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoare rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului.

INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL CONSTANTA



Beneficiari:	S.C. ISARAN GREEN S.R.L.	Pr. nr. 196/2018
scara 1:2000	Titlu proiect: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE, URBANIZARE ZONA"	Faza: P.U.Z.
A1	Titlu planșă:	Planșă nr. U-02
03/2019	SITUATIA EXISTENTA	

Iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini
	N []	E []	D(1,i+1)
1	304998.873	786769.394	225.548
2	305179.428	786904.567	52.412
3	305221.161	786936.275	15.088
4	305232.496	786946.233	229.775
5	305397.455	787106.186	119.299
6	305487.359	787184.605	368.278
7	305257.545	787472.379	6.753
8	305253.605	787477.863	297.439
9	305494.290	787652.622	104.387
10	305571.612	787725.750	433.642
11	305192.839	787933.882	641.610
12	304571.225	787774.950	161.814
13	304415.142	787732.295	269.510
14	304480.284	787470.746	14.326
15	304494.071	787474.640	369.042
16	304592.485	787118.962	5.905
17	304594.891	787113.569	6.333
18	304601.054	787115.028	11.407
19	304609.879	787107.801	75.606
20	304645.467	787041.095	4.974
21	304641.490	787036.107	14.905
22	304639.337	787023.358	13.656
23	304640.872	787009.789	145.248
24	304714.776	786884.748	60.897
25	304715.062	786823.852	115.419
26	304770.022	786722.359	39.200
27	304788.690	786687.890	88.469
28	304857.803	786632.661	98.320
29	304919.182	786709.469	99.708

Source: [http://www.pct.ro](#), [http://www.785677.ro](#)

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE SERIO 70			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudi D(1,i+1)
	N []	E []	
50	305106.940	787362.970	64.384
51	305055.010	787324.910	20.542
52	305038.770	787312.330	32.476
53	305013.090	787292.450	3.973
54	305009.948	787290.019	32.160
55	304984.520	787270.330	29.548
56	304961.155	787252.242	37.918
57	304930.298	787230.205	42.818
58	304895.454	787205.320	24.412
59	304875.590	787191.130	410.021
60	305124.740	786865.490	24.402
61	305144.272	786880.117	42.795
62	305178.509	786905.793	52.411
63	305220.448	786937.226	15.145
64	305231.320	786947.770	32.368
65	305254.550	786970.310	4.003
66	305257.420	786973.100	32.704
67	305280.893	786995.872	85.534
68	305342.277	787055.437	387.247

Suprafata din masuratori S= 873677mp

Suprafata din masuratori S=115982mp

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
ȘI REGLEMENTĂRI ȘI URBANIZARE ZONĂ”**

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

Extravilan Constanta, zona Anadalchioi, sola 68

Parcela A641/2/2, Lot2 si Parcela A641/3, Lot
1
Parcela A641/3, Lot2; Parcela A641/3, Lot 3
Parcela A641/5, Lot1; Parcela A641/5 Lot2
Parcela A641/3, Lot4; Parcela A641/4

**NR.CAD. 249761
– conform act de alipire nr. 3862 /
23.11.2018**

I.03 Beneficiar

S.C. ISARAN S.R.L.

I.04 Investitor

S.C. ISARAN GREEN S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA
Tel: 0723.171.168 / 0743.904.204**

I.06 Faza proiect

AVIZE

I.07 Număr proiect

196/2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform avizului de oportunitate nr. 195318 din 22.11.2018 prin prezenta documentație se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, **se va introduce în intravilan terenul pentru care se inițiază documentația de urbanism**, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici și a suprafeței maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înălțime prin corelarea cu cerințele funcționale și regimul de aliniere a construcțiilor, precum și stabilirea utilizării terenurilor.

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de 115982 mp./ 11.5982 ha., conform extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 și prezintă următoarele vecinătăți:

- LA SE: Drum de exploatare DE 633 - propus spre modernizare prin HCL 367_2017
- LA SV: Parcela cu nr. cad. 210991
- LA NE: Parcela cu nr. cad. 214609
- LA NV: Parcela cu nr. cad. 247987

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, în suprafața aproximativă de 873677 mp. / 87.36 ha și va fi delimitată astfel:

- LA E: Bulevardul Aurel Vlaicu - intravilan
- LA SV: Drum de exploatare 644 în extravilan
Parcela cu nr. cad. 243194 - drum de exploatare
Parcela cu nr. cad. 205873
- LA NE: Drum de exploatare DE 634/2
Drum DN 3C (strada Haiducului)
- LA NV: Drum de exploatare DE 633 propus spre modernizare prin HCL 367_2017
Drum de exploatare aflat în extravilan

Terenul ce a generat documentația, reprezintă proprietatea privată a S.C. ISARAN S.R.L., conform Actului Notarial nr. 3862 / 23.11.2018 și a extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 fiind rezultatul alipirii a 7 parcele:

- teren identificat prin N.C. 210074, în suprafața de 7000,00 metri patrati (contract de vânzare cumpărare încheiat cu nr. de autentificare 1197/31.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 211089 și intabulat în C.F. nr. 211089, în suprafața de 9998,00 metri patrati (contract de vânzare cumpărare încheiat cu nr. de autentificare 1123/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 234404, în suprafața de 27500,00 metri patrati (contract de vânzare cumpărare încheiat cu nr. de autentificare 1861/13.06.2018);
- teren identificat prin N.C. 211088 și intabulat în C.F. nr. 211088, în suprafața de 17502,00 metri patrati (contract de vânzare cumpărare încheiat cu nr. de autentificare 1122/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 249198, în suprafața de 46382,00 metri patrati (act de alipire încheiat cu nr. de autentificare 2651/14.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 210073, în suprafața de 6000,00 metri patrati (contract de vânzare cumpărare încheiat cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018);

▪ teren identificat prin N.C. 210072, in suprafata de 1600,00 metri patrati (contractele de vanzare cumparare incheiate cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018, respectiv 1197/ 31.08.2018);

Coordonatele Stereo '70 aferente amplasamentelor ce au generat documentația:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N []	E []	
1	304998.873	786769.394	225.548
2	305179.428	786904.567	52.412
3	305221.161	786936.275	15.088
4	305232.496	786946.233	229.775
5	305397.455	787106.186	119.299
6	305487.359	787184.605	368.278
7	305257.545	787472.379	6.753
8	305253.605	787477.863	297.439
9	305494.290	787652.622	104.387
10	305571.612	787722.750	433.642
11	305192.839	787933.882	641.610
12	304571.225	787774.950	161.814
13	304415.142	787732.265	269.510
14	304480.284	787470.746	14.326
15	304494.071	787474.640	369.042
16	304592.485	787118.962	5.905
17	304594.891	787113.569	6.333
18	304601.054	787115.028	11.407
19	304609.879	787107.801	75.606
20	304645.467	787041.095	4.974
21	304641.490	787038.107	14.905
22	304639.337	787023.358	13.656
23	304640.872	787009.789	145.248
24	304714.776	786884.748	60.897
25	304715.062	786823.852	115.419
26	304770.022	786722.359	39.200
27	304788.690	786687.890	88.469
28	304857.803	786632.661	98.320
29	304919.182	786709.469	99.708

Suprafata din masuratori S= 873677mp

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N []	E []	
50	305106.940	787362.970	64.384
51	305055.010	787324.910	20.542
52	305038.770	787312.330	32.476
53	305013.090	787292.450	3.973
54	305009.948	787290.019	32.160
55	304984.520	787270.330	29.548
56	304961.155	787252.242	37.918
57	304930.298	787230.205	42.818
58	304895.454	787205.320	24.412
59	304875.590	787191.130	410.021
60	305124.740	786865.490	24.402
61	305144.272	786880.117	42.795
62	305178.509	786905.793	52.411
63	305220.448	786937.226	15.145
64	305231.320	786947.770	32.368
65	305254.550	786970.310	4.003
66	305257.420	786973.100	32.704
67	305280.893	786995.872	85.534
68	305342.277	787055.437	387.247

Suprafata din masuratori S=115982mp

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.3165 din 21.08.2018, eliberat de primaria Municipiului Constanta
- PLANURI URBANISTICE ZONALE si de DETALIU aprobate din zona:

1	333_2002	PUD	PUD - "UNITATE DE PRODUCTIE SI SERVICII AGRICOLE", TEREN IN SUPRAFATA DE 1 HA, PARCELA A 605/5 SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, TEREN PROPRIETATE "MICROPLASMA" SRL
2	216_2005		HOTARARE PRIVIND PRELUNGIREA CONTRACTELOR DE INCHIRIERE SI INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA ALE UNOR SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA

3	602_2005	PUD	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – ATELIER REPARATI UTILAJE AGRICOLE, VULCANIZARE, DEPOZIT SI BIROURI, PARCELA A 605/5/1/1/2, TEREN IN SUPRAFATA DE 10 000 MP, PROPRIETATE SC ALIS SRL
4	26_2006	PUD	CONSTRUIRE REMIZA AGRICOLA SI CORP ADMINISTRATIV PARTER, EXTRAVILAN PARCELA A 612/1, TEREN IN SUPRAFATA DE 4500 MP, PROPRIETATE MILEA MIHAI-GABRIEL SI NICOLETA-OLGA, MILEA VASILICA
5	286_2006 – modificare HCLM 380_2005	PUZ	HOTARARE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL - BULEVARDUL AUREL VLAICU SI A REGULAMENTUTUI AFERENT, MUNICIPIULUI CONSTANTA
6	473_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
7	546_2006	PUD	CONSTRUIRE COMPLEX AGRICOL, extravilan, parcela A 663/13, teren in suprafata de 4500 mp, proprietate Cocor Nicolae si Dumitra
8	291_2007	PUD	CONSTRUIRE HALA UTILAJE AGRICOLE, extravilan , parcela A 604/3/2/1, teren in suprafata de 3000 mp, proprietate SC VICOMIMPEX SRL
9	283_2009	PUZ	TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE IMOBIL D+P+1E-HALA DEPOZITARE SI BIROURI , PARCELA A 663/1/2 TEREN IN SUPRAFATA DE 3166MP, PROPRIETATE MACARIE ION
10	183_2010	PUZ	PUZ-HALA REPARALII UTILAJ AGRICOL, TEREN ÎN SUPRAFANA DE 3500 MP, SITUAT IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANNA, PARCELA A 663/4/2/2/1/1, PROPRIETATE SC TOM SI JERRY OSTROV FILIALA CONSTANLA SRL
11	173_2011	PUZ	HOTARARE PRIVIND PRIVIND APROBAREA DOCUMENTATIEI PLAN URBANISTIC ZONAL – TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL PARTER-HALA UNELTE SI UTILAJE CONSTRUCTII, TEREN STUDIAT ÎN SUPRAFATA DE 5100MP, DIN CARE PARCELA A663/11 LOT 8 IN SUPRAFATA DE 4303 MP ESTE PROPRIETATE VANGHELICI APOSTOL SI KATI;
12	167_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE, SOLA 62 PARCELA A 612/4; SOLA 72 PARCELA A 672/33 SI PARCELA A 672/45, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 45350 MP, PROPRIETATEA NUMITULUI CRESU COSMIN;
13	168_2012	PUZ	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN SI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT, PARCELA A 641/1, LOT 1/1/2, TEREN ÎN SUPRAFATA DE 34000 MP, PROPRIETATE BODNARIUK IOANA MARIN;
14	264_2014	PUZ	INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI HALA MICA PRODUCTIE - INITIATOR POPA MARCELA
15	367_2017	PUZ	PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA ZONEI DELIMITATA DE DN3C, B-DUL AUREL VLAICU ȘI CALEA FERATA, INITIATOR APTI ORHAN

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările 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 județul Constanța, fiind în proporție de aproximativ 70% în extravilanul municipiului Constanța, restul, aflate în intravilan, desfășurându-se de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu. În proximitatea zonei de studiu se identifica retail-urile JUMBO și Leroy Merlin, împreună cu alte societăți comerciale dedicate serviciilor, comerțului și depozitărilor de materiale nepoluante.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Terenul ce a generat documentația PUZ face parte din extravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință **arabil** și face parte din **U.T.R. EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI.**



Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul P.U.G.M.C.. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul P.U.G.M.C. sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;

EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;

EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a P.U.G.M.C.. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 metri lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicate și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 metri lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin P.U.G.M.C.. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Năvodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fâșie de teren de cca. 500 metri lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

RESTRICȚII PROVIZORII

EX 1 + EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = cf. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = cf. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = c.f. P.U.G.M.C. aprobat anterior se va reglementa prin documentația de tip P.U.Z.

2.3 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.

Terenul ce a generat documentația, reprezintă proprietatea privată a S.C. ISARAN S.R.L., conform Actului Notarial nr. 3862 / 23.11.2018 și a extrasului de carte funciară nr. 249761 eliberat sub numărul 152069 / 23.11.2018 fiind rezultatul alipirii a 7 parcele:

- teren identificat prin N.C. 210074, în suprafața de 7000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1197/31.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 211089 și intabulat în C.F. nr. 211089, în suprafața de 9998,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1123/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 234404, în suprafața de 27500,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1861/13.06.2018);
- teren identificat prin N.C. 211088 și intabulat în C.F. nr. 211088, în suprafața de 17502,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1122/18.04.2018);
- teren identificat prin N.C. 249198, în suprafața de 46382,00 metri patrati (act de alipire incheiat cu nr. de autentificare 2651/14.08.2018);
- teren identificat prin N.C. 210073, în suprafața de 6000,00 metri patrati (contract de vanzare cumparare incheiat cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018);
- teren identificat prin N.C. 210072, în suprafața de 1600,00 metri patrati (contractele de vanzare cumparare incheiate cu nr. de autentificare 1623/22.05.2018, respectiv 1197/ 31.08.2018);

În cadrul documentației de tip PUZ se va realiza un schimb de terenuri între domeniul privat și cel public în vederea modernizării și extinderii circulațiilor publice (carosabile și pietonale) din interiorul zonei de studiu.

2.4 CIRCULAȚII

Amplasamentele studiate au acces direct din drumurile de exploatare existente în interiorul zonei studiate: DE 633, DE 644, DE 634/2 ce nu prezintă înveliș asfaltic, acestea facilitând accesul către DN 3C - Constanța-Ovidiu (Strada Haiducului), legătura directă cu bulevardul Aurel Vlaicu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt încadrate în categoria de folosință **arabil** și sunt **terenuri libere de construcții**.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au bransament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale) din zonă. Acestea se vor studia în cadrul documentației de tip P.U.Z., prin intermediul avizelor de utilități și al "Studiului de fezabilitate privind extinderea rețelelor de utilități urbane" solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, astfel încât să se obțină o documentație unitară privind posibilitatea de extindere și bransare la rețelele de utilități a terenurilor din zona studiată.

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

Zona studiată se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație și în același timp se dorește completarea vecinătăților ce prezintă predominant funcțiunea de locuire individuală.

În cadrul amplasamentului studiat se propun următoarele zone:

- **L - Zona de locuire**
- **ZC - Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echipamente publice de cartier**
- **M1 - Zona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situate în afara zonei centrale**
- **ZE1 - Zona dotări și echipamente publice urbane de interes municipal**
- **V - Zona spații verzi și funcțiuni de loisir și/sau activități de joc/sport**
- **A - Zona de producție necomercială, comerț en-gros, depozite, servicii**

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. - PROPUȘ					
ZONIFICARE PROPUȘĂ		SUPRAFAȚĂ		* din care suprafață cu potențial de conversie în parcare la sol (aferește exclusiv terenurilor inițiatorului P.U.Z.):	* din care suprafață destinată amenajării de spații verzi cu vegetație joasă (gazon) și de aliniament:
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	mp	%		
Subzona locuințe individuale/ cuplate/ înșiruite și colective mici și medii	L1	155980.00	17.85%		min. 46794.00
Subzona locuințe colective înalte	L2	81670.00	9.35%		min. 24501.00
Zona comercială de servicii și activități dedicate polului terțiar, cu dotări și echip. publice de cartier	ZC	4690.00	0.54%		min. 1407.00
Zona mixtă cu regim de construire continuu/ discontinuu situate în afara zonei centrale	M1	175960.00	20.14%		min. 52788.00
Zona dotări și echipamente publice urbane de interes municipal	ZE1	70358.00	8.05%		min. 21107.00
Zona spații verzi și funcțiuni de loisir și/sau activități de joc/sport	V	3950.00	0.45%		min. 1975.00
Zona de producție necomercială, comerț en-gros, depozite, servicii	A	221558.00	25.36%		min. 110779.00
Teren extravilan		18522.00	2.12%		
Circulații (carosabile, pietonale)		140989.00	16.14%		
TOTAL		873677.00	100.00%		min. 259351.00

PROPUNERE ZONIFICARE

▪ GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI L - ZONA DE LOCUIRE

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatial configurative ale zonei in care se incadreaza, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte orase europene, valorificarea terenului urban, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, lumina naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala si protectie fata de poluare.

Zona de locuire (L) din cadrul zonei de studiu, se compune din urmatoarele subzone:

L1 - Subzona locuinte individuale/ cuplate/ insiruite si colective mici si medii

UTILIZARI ADMISE :

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejuriri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in cazul existentei echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomanda ca gradinitile, cresele, cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cel al locatarilor. Pentru crese si gradinite este obligatorie existenta unei suprafete de min. 100 mp. teren in vecinatate pentru amenajarea ca loc de joaca;
- se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul TomisPlus la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare dinspre strada, pana la limita de proprietate spre strada;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp. A.C.D., sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construita desfasurata mai mare de 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D..
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui P.U.D. aprobat;
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii P.U.D. (dupa caz).

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = D+P+4E (20,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1.6 mp./A.D.C.

L2 - Subzona locuinte colective inalte

UTILIZARI ADMISE :

- locuinte in proprietate de standard ridicat;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje la sol/ subterane/ supraterrane multietajate, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere (eventual piscină descoperita), constructii pentru echiparea tehnica;

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = D+P+11E (40,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 3.00 mp./A.D.C.

▪ GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI ZC - ZONA COMERCIALA DE SERVICII SI ACTIVITATI DEDICATE POLULUI TERTIAR, CU DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE CARTIER

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = 2S+P+22E (48,00 metri cu accente pana la 95,00m)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 3.00 mp./A.D.C.

▪ GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI M1 - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor de circulatie. Totodata, zona mixta vine in completarea vecinatatilor ce prezinta predominant functiunea de locuire individuala/ colectiva, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor - posibilitatea realizarii unor poli urbani comerciali (zona Carrefour) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de zona si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la subsol/ sol si/ sau multietajate;
- spatii publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihna;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte colective;
- locuinte colective ce includ spatii pentru profesii libere, activitati comerciale, etc.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = 35,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 3.00 mp./A.D.C.

▪ **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI ZE1 - ZONA DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE URBANE DE INTERES MUNICIPAL**

UTILIZARI ADMISE

-echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = 43,00 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 3.00 mp./A.D.C.

▪ **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI V - SPATII VERZI SI FUNCTIUNI DE LOISIR SI/SAU ACTIVITATI DE JOC/SPORT**

UTILIZARI ADMISE :

- spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- puncte de alimentare publica, de difuzarea presei sau pentru flori in constructii provizorii cu Sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locala pentru intreagul oras sau proiecte specifice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.H. maxim = 10,00 metri (P+1E)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 10-%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 0.50 mp./A.D.C.

▪ **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI A - ZONA DE PRODUCTIE**

Zona cuprinde activități economice din sfera producției industriale și depozitării, conform reglementarilor aprobate prin H.C.L. 286 din 2005

UTILIZARI ADMISE :

- depozitare (in spatii inchise, pe platforme)
- comert en-gros
- productie nenociva
- dotari de nivel de cartier sau de oras

- functiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), in concordanta cu reglementarile din HG 930/2005, cap. VII

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform H.C.L. 286 din 2005

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Conform H.C.L. 286 din 2005

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Conform H.C.L. 286 din 2005

Asigurarea procentului minim de spații verzi - Se propune ca odata demarata documentatia de tip P.U.Z., in functie de modul de parcelare in vederea construirii, sa se reglementeze o zona de spatii verzi, cu destinatia de gradina urbana, in vederea asigurarii si cresterii gradului de confort al locuirii.

Restul suprafetelor de spatii verzi se vor realiza conform H.C.J.C. Nr.152/2013 *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 Jud. Constanța.*

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot			Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	
Subzona locuinte individuale/ cuplate/ insiruite si colective mici si medii	L1	155980.00	30%
Subzona locuinte colective inalte	L2	81670.00	30%
Zona comerciala de servicii si activitati dedicate polului tertiar, cu dotari si echip. publice de cartier	ZC	4690.00	- constructii administrative: min. 50 %; - constructii financiar-bancare: min. 60%; - constructii comerciale: min. 50%; - constructii de cultura: min. 30%; - constructii de invatamant: min.30%; - constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situate in afara zonei centrale	M1	175960.00	
Zona dotari si echipamente publice urbane de interes municipal	ZE1	70358.00	
Zona spatii verzi si functiuni de loisir si/sau activitati de joc/sport	V	3950.00	50%
Zona de productie nenociva, comert en-gros, depozite, servicii	A	221558.00	50%

Procentele minimale mentionate , reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare - Se vor asigura conform H.C.L. nr.113/ 2017, actualizat, pentru aprobarea *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza municipiului Constanța.*

- **Art. 13 - locuinte semicolective/ colective**

- 1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafata utila de maxim 100,00 mp.;
- 2 locuri de parcare / unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 mp.;

- **Art. 4 - constructii administrative** - 1 loc de parcare la fiecare 80 mp. din S.C.D., pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp. din S.C.D., pentru functiuni care genereaza trafic (acces public la ghisee, birouri, relatii cu publicul);

- **Art. 5 - constructii comerciale**

a) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

b) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b);

- **Art. 6 - constructii cu functiunea de alimentatie publica**

a) 1 loc de parcare/ 4 locuri de masa (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp. din suprafata utila a salii de consumatie);

b) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila a salii de consumatie mai mica de 25 mp.;

- **Art. 8 - constructii culturale**

a) nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spatii cu suprafata utila mai mica de 50 mp.;

b) se va asigura min. 1 loc de parcare pentru spatii cu suprafata utila intre 50 mp.-150 mp.;

c) pentru spatiile cu suprafata utila mai mare de 150 mp. se va asigura min. 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp. din suprafata utila totala;

- **Art. 9 - constructii de invatamant** - a) se va asigura 1 loc de parcare la trei cadre didactice;

- **Art. 10 - constructii de sanatate** - a) se vor aplica normativele specifice in cazul spitalelor si statiilor de salvare;

b) policlinici, clinici de specialitate, se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp. din S.C.D.;

c) cresa, cresa speciala, se va asigura 1 loc de parcare la 10 angajati, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;

f) celelalte functiuni, se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 10 persoane angajate.

- **Art. 11 - constructii sportive** - conform detalierii aferente H.C.L. 113/ 27.04.2017;

- **Art. 23 - pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare;**

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot			Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/ 22.05.2013
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	
Subzona locuinte individuale/ cuplate/ insiruite si colective mici si medii	L1	155980.00	30%
Subzona locuinte colective inalte	L2	81670.00	30%
Zona comerciala de servicii si activitati dedicate polului tertiar, cu dotari si echip. publice de cartier	ZC	4690.00	- constructii administrative: min. 50 %; - constructii financiar-bancare: min. 60%; - constructii comerciale: min. 50%; - constructii de cultura: min. 30%; - constructii de invatamant: min.30%; - constructii de sanatate: min. 15 mp./pers.;
Zona mixta cu regim de construire continuu/ discontinuu situate in afara zonei centrale	M1	175960.00	
Zona dotari si echipamente publice urbane de interes municipal	ZE1	70358.00	
Zona spatii verzi si functiuni de loisir si/sau activitati de joc/sport	V	3950.00	50%
Zona de productie nenociva, comert en-gros, depozite, servicii	A	221558.00	50%
Procentele minimale mentionate , reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe: - suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor - suprafata fatadelor constructiilor; - suprafata teraselor/ acoperisului.			

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la rețelele existente în zona iar în baza "Studiului de fezabilitate privind extinderea rețelelor de utilități urbane" solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 3165 din 21.08.2018, astfel încât să se obțină o documentație unitară privind posibilitatea de extindere și branșare la rețelele de utilități a terenurilor din zona studiată.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior aprobării documentației PUZ, la faza de autorizație (DTAC) conform avizelor instituțiilor de specialitate.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Având în vedere că această zonă a stagnat din punct de vedere al dezvoltării în ultima perioadă de timp, se dorește valorificarea terenurilor, având în proximitate zonele comerciale Leroy Merlin și Hypermarket Jumbo și 2 artere de circulație carosabilă importante – DN 3C – Constanța-Ovidiu și Bd. Aurel Vlaicu.

Prin prezenta documentație se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, **se va introduce în intravilan terenul pentru care se inițiază documentația de urbanism**, se vor stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici și a suprafeței maxime edificabile pentru zona studiată, se va reglementa accesul, regimul de înălțime prin corelarea cu cerințele funcționale și regimul de aliniere a construcțiilor, precum și stabilirea utilizării terenurilor.

Totodata se va tine cont de documentatiile de urbanism din proximitate aprobate anterior, in vederea coroborarii solutiilor acestora cu investitia propusa, si maximizarea potentialului zonei.

Astfel, ținând cont de situația existentă a vecinătăților, documentația vizează creșterea regimului de înălțime și diversificarea funcțiunilor astfel încât pe termen mediu și lung, aceasta zonă a municipiului Constanța să devină un nou pol comercial, de servicii și locuire.

Caracterul mixt ce se dorește pentru această zonă, are ca scop realizarea de centre de cartier ce beneficiază de spații publice și grădini urbane, situate în proximitatea nodurilor comerciale și de servicii/ echipamente publice.

Totodata se precizeaza faptul ca in zona de nord-vest si vest a orasului s-a constatat o cerere crescuta pentru noi investii ce vizeaza in general dezvoltarea de noi ansambluri rezidentiale, centre comerciale de tip mall si cladiri de birouri.

Pentru reglementările ilustrate pe restul suprafețelor de terenuri din zona de studiu, înafara parcelei ce a generat documentația și a parcelelor deja reglementate prin PUZ-uri aprobate, specificatiile sunt cu caracter de recomandare, fiind necesare alte documentații de tip PUZ în vederea introducerii în intravilan a acestora.

Ca urmare a acestor constatări, beneficiarul **S.C. ISARAN S.R.L.** și investitorul **S.C. ISARAN GREEN S.R.L.** propun dezvoltarea unui cartier rezidențial verde, ce va dispune de un confort ridicat al locurii și o diversitate a funcțiunilor complementare acesteia (dotări și echipamente publice aferente locuirii, servicii și activități comerciale și de alimentație publică, spații publice și spații verzi amenajate într-o compoziție peisagistică echilibrată și coerentă).

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 autorității publice locale.

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,
Arh. Sârbu Paula

Verificat,
Urb. Băjenaru Alexandru