



MEMORIU TEHNIC PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE IN VEDEREA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTUL PROIECTULUI :	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DELIMITAT DE STRADA EROILOR, STRADA MIHAI EMINESCU, STRADA DECEBAL SI ALEE ACCES IE 235698 - PRIN MODIFICARE H.C.L. NR. 292/25.05.2005 CU INCADRARE IN PREVEDERILE ART. 32 DIN LEGEA 350/2001
AMPLASAMENT :	STRADA MIHAI EMINESCU, UAT CONSTANTA - IE- 234346, 214759, 219572 SI 232505, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA
BENEFICIAR:	DUSU NICULAE, DUSU ION, PURA OLIMPIA SI CONSTANTIN VERIOTI/ S.C. MONDO ESTIVAL S.R.L.
PROIECTANT:	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
NR. PROIECT:	011/2021
DATA ELABORARII:	IULIE 2023
FAZA DE PROIECTARE:	AVIZ OPORTUNITATE

2. NECESITATE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Terenurile care au generat elaborarea P.U.Z. au fost incluse in limita de studiu a planului urbanistic zonal „ZONA DE COASTA MARIII NEGRE- ETAPA I - CRESTERA ATRACTIVITATII TURISTICE A FALEZEI TOMIS - MAMAIA”, municipiul Constanta”, plan urbanistic zonal care a fost aprobat prin H.C.L. 292 din 25.05.2005 de catre consiliul local al municipiului Constanta. Terenurile studiate aflate in proprietatea initiatorilor P.U.Z. sunt dobandite in baza contractelor de vanzare cumparare, fac parte din intravilanul municipiului Constanta si au categoria de folosinta curti constructii conform actelor de proprietate.

Cele patru terenuri care au generat elaborarea documentatiei P.U.Z. au deschidere directa la strada Mihai Eminescu, cat si pe latura estica la alee acces IE 235698.

Documentatia aprobata anterior H.C.L. 292 din 25.05.2005 nu a stabilit reglementari specifice cu privire la loturile studiate, urmand ca acestea sa fie stabilite prin documentatie de urbanism de tip P.U.Z.

Obiectul P.U.Z. il constituie necesitatea de reglementare a terenurilor IE- 234346, 214759, 219572 si 232505, in vederea realizarii unei investitii care vizeaza atat interesul privat cat si public.

In concluzie este necesara reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire.



3. OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform continutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cat si in sensul legislatiei in vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. P.U.Z. - ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prezenta documentatie urmareste sa detalieze modul de amplasare pe parcela pentru constructiile propuse, retragerile fata de aliniament, retragerile fata de limitele laterale si retragerea fata de limita posterioara, conformarea volumetrica a viitorului ansamblu, stabilirea accesurilor carosabile si pietonale, asigurarea locurilor de parcare, stabilirea procentului minim de spatii verzi, conform temei beneficiarului, cat si a reglementarilor impuse de documentatiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata, cat si pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor.

In continutul P.U.Z. se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturala in raport cu caracteristicile structurii urbane existente;
- indici si indicatori urbanistici (regim aliniere, retrageri, regim de inaltime, POT, CUT, stabilire necesar parcaje, procent minim spatii verzi etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specific detaliate – permisiuni si restrictii, incluse in Regulamentul local de Urbanism;

In mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are urmatoarele obiective:

- zonificarea functionala a terenurilor studiate in vederea realizarii unei zone functionale mixte (parter/demisol – Servicii, spatii agrement si sport Fitness, Spa, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er, conform specificului zonei;
- organizarea urbanistic - arhitecturala se configureaza in functie de caracteristicile structurii urbane existente – vecinatati – permisivitate pentru public la nivel pietonal catre mare de la nivelul parterului – suprafata aprox 1000 metri patrati;
- stabilirea accesurilor carosabile si pietonale pe loturile studiate;
- stabilirea numarului de parcaje necesar pentru functiunile propuse;
- stabilirea procentului minim de spatii verzi;
- realizarea unor spatii de tip pocket parc pentru riverani si vizitatori la nivelul parterului cu vedere directa spre mare;
- realizarea unor functiuni deschise publicului la nivelul parterului si demisolului – de tip curti interioare;
- stabilirea indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele de proprietate, regim de inaltime, POT, CUT etc.);



- dimensionarea adecvata a infrastructurii edilitare;
- stabilirea solutiilor tehnice pentru realizarea infrastructurii viitoarelor constructii – in raport cu recomandarile Studiului geotehnic pentru loturile studiate cat si pentru loturile adiacente, avand in vedere complexitatea propunerilor;

4. DELIMITAREA ZONEI DE STUDIU

Terenurile care au generat elaborarea documentatiei P.U.Z. au numerele cadastrale - 234346, 214759, 219572 si 232505 si sunt in proprietatea privata a beneficiarilor - Dusu Niculae, Dusu Ion, Pura Olimpia si Constantin Verioti – cele 4 terenuri insumeaza suprafata de 7663 mp. Zona de studiu a fost aleasa in raport cu caracterul functional aferent vecinatatilor, cat si in sensul completarii cu functiuni complementare si necesare zonei studiate.

5. SURSE DE DOCUMENTARE SI RELATIA CU ALTE DOCUMENTATII APROBATE

Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii si avize de specialitate, existente sau in curs de elaborare, cat si documente normative aflate in vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroboreaza cu urmatoarele documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos mentionate:

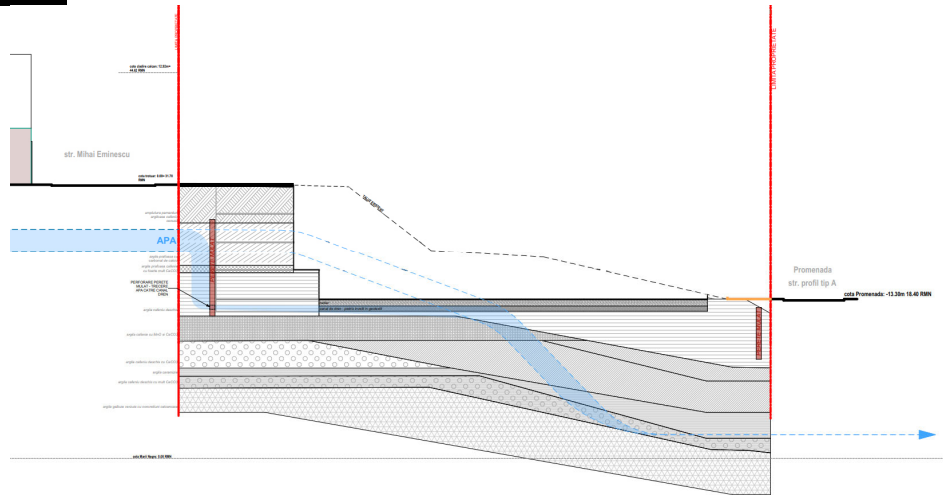
- Planul Urbanistic General U.A.T. Constanta (aprobat prin H.C.L. 653 din 25.11.1999 de catre consiliul local Constanta, hotarare care a fost prelungita prin H.C.L. 429 din 31.10.2018;
- Planului Urbanistic Zonal „Zona de coasta Marii Negre - Etapa I - cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis - Mamaia”, Municipiul Constanta”, aprobat prin H.C.L. 292 din 25.05.2005;
- H.C.L. 113/24.07.2017 Privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe teritoriul administrativ al municipiului Constanta;
- H.C.J. 152/22.05.2013 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;
- O.U.G. 202/2002 (modificat cu legea 280/2003) – Privind gospodaria integrata a zonei costiere;
- H.G. 546/2004 – Privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea domeniului public al statului in zona costiera;
- Legea 597/2001 - Privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre;

6. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNILOR PROPUSE

La momentul actual, terenurile pe care se urmareste realizarea investitiei sunt sub-exploatate, needificate, in ciuda pozitiei privilegiate.

Scopul prezentului studiu urbanistic este de a realiza un cadru de reglementare si de a integra propunerea in contextul urban existent, prin realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte - servicii, spatii agrement si sport, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er. De asemenea documentatia studiaza accesibilitatea auto si pietonala din strada Mihai Eminescu cat si din alea de acces de pe latura estica.

Avand in vedere ca fondul construit prezent in zona de studiu este de calitate arhitecturala mediocra, prin solutia propusa se doreste regenerarea la nivel zonal prin realizarea unui obiectiv atractiv printr-o maniera arhitecturala actuala, cat si functionala, in raport cu pozitia privilegiata din cadrul orasului. S-au studiat solutiile posibile cu privire la asigurarea retelelor edilitare cat si a infrastructurii viitorului ansamblu.



Solutie infrastruktura propusa si drenare ape pluviale.

Initiatorii documentatiei P.U.Z. doresc realizarea unui ansamblu iconic, fiind pregatiti din punct de vedere financiar sa implementeze solutiile costisitoare pentru realizarea unui astfel de ansamblu in contextul dat.

7. INDICATORII PROPUȘI

Conform documentatiei aprobate plan urbanistic zonal - "ZONA DE COASTA MARIII NEGRE- ETAPA I - CRESTEREA ATRACTIVITATII TURISTICE A FALEZEI TOMIS – MAMAIA", municipiul Constanta" aprobata prin H.C.L. 292 din 25.05.2005 – terenurile studiate nu au fost reglementate specific. Prin urmare terenurile studiate nu beneficiaza de reglementari urbastice, motiv pentru care nu este posibila autorizarea unor noi investitii.

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea terenului in UTR ZMX1 – Zona mixta - Servicii, spatii agrement si sport, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er.

8. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT maxim propus = 50%

CUT maxim propus = 2.50

Regim maxim de inaltime propus = S/D + P+2E-3Er-4Er

Funcțiuni propuse -> servicii, spatii agrement si sport, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er.

9. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Zona de studiu se afla in partea nord – est a municipiului Constanta, cu accesibilitate din strada Eroilor, strada Mihai Eminescu, strada Decebal, cat si alee acces latrura estica, se materializeaza ca fiind o zona cu potential de dezvoltare cu impact local cat si zonal – indentificandu-se ca un obiectiv de tip ansamblu pe cele patru loturi studiate.



10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT MUNICIPIUL CONSTANTA

Initierea Planului urbanistic zonal pentru reglementarea urbanistica a terenurilor studiate va avea urmatoarele beneficii in plan socio-economic:

- functiuni propuse - servicii, spatii agrement si sport Fitness, Spa, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective – aceste functiuni vor genera locuri de munca specifice, contribuind la evolutia economica avand ca rezultat cresterea veniturilor la bugetul local;
- prin realizarea functiunilor mai sus prezentate, ansamblul propus va avea un caracter de atractor functional pentru cadrul social – riverani si vizitatori;
- prin organizarea urbanistic – arhitecturala propusa a ansamblului, se amplifica accesibilitatea asupra spatiului parterului, cat si functiunilor cu vizitabilitate publica, materializandu-se printr-o extensie si legatura a spatiului public pietonal cu orientare directa catre Marea Neagra;
- prin solutia ansamblului propus, se materializeaza spatii de tip pocket parc la nivelul parterului, configurate in zone acoperite si descoperite exterioare pentru riverani si vizitatori, cu vedere directa spre mare, solutia propusa reuseste sa creeze spatii cu utilizare publica de aproximativ 1000 mp, cu acces direct din strada Mihai Eminescu, cat si un parc public cu deschidere directa la aleea de acces de pe latura estica cu suprafata de 988 mp;
- realizarea unor functiuni deschise publicului la nivelul parterului si demisolului – de tip curti interioare;
- construirea acestui ansamblu are drept efect consolidarea veniturilor directe ale U.A.T. Municipiul Constanta (Respectiv taxe si impozite pe cladiri);

11. COSTURI AFERENTE INVESTITIEI (PRIVATE, PUBLICE LA NIVEL DE ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA)

Realizarea investitiei va genera costuri pentru investitorii privati in ceea ce priveste lucrarile de consolidare si sistematizare a terenurilor studiate, modernizarea infrastructurii edilitare si realizarea sistemului de circulatii si accesibilitate pietonala la nivelul zonei pe care se intervine, amenajarea spatiilor verzi, cat si insumarea costurilor de proiectare si avizare a documentatiilor necesare pentru ansamblu.

Costurile de dezvoltare sau extindere a infrastructurii edilitare de pe domeniul public adiacent ansamblului propus si de extindere sau modernizare a infrastructurii carosabile vor fi suportate de regiile specifice, de Administratia Publica Locala sau de investitorii private dupa caz.



1. DATE GENERALE PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT ELABORAREA P.U.Z.

1.1. Denumirea proiectului / obiectivul de investiții:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA EROILOR, STRADA MIHAI EMINESCU, STRADA DECEBAL SI ALEE ACCES IE 235698 – PRIN MODIFICARE H.C.L. NR. 292/25.05.2005 CU INCADRARE IN PREVEDERILE ART. 32 DIN LEGEA 350/2001, Municipiul Constanta, Judetul Constanta.

1.2. Amplasamentul studiat:

Terenurile cu numerele cadastrale - 234346, 214759, 219572 si 232505.

1.3. Beneficiarul investitiei:

DUSU NICULAE, DUSU ION, PURA OLIMPIA SI CONSTANTIN VERIOTI/ S.C. MONDO ESTIVAL S.R.L..

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Arh. Urb. Razvan CRISTESCU
Arh. Aila ISA
Arh. Aidin ISA

1.5. Suprafata terenurilor studiate:

Terenurile care a generat P.U.Z., identificate prin nr. cadastral 234346, 214759, 219572 si 232505 sunt proprietatea proprietatea DUSU NICULAE, DUSU ION, PURA OLIMPIA SI CONSTANTIN VERIOTI si insumeaza suprafata de 7663 mp. Suprafata zonei de studiu este mai mare decat suprafata terenurilor care au generat elaborarea P.U.Z. - 32244 mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenurilor care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții

Conform contractelor de Vanzare-Cumparare, terenurile care urmeaza sa fie supuse reglementarii, identificate prin nr. cadastral 234346, 214759, 219572 si 232505, situate in Constanta, pe strada Mihai Eminescu, se afla în proprietatea privata a proprietarilor – DUSU NICULAE, DUSU ION, PURA OLIMPIA SI CONSTANTIN VERIOTI/ S.C. MONDO ESTIVAL S.R.L..

1. DATE PRIVIND SITUATIA EXISTENTA

1.1. Evolutia Zonei

Imobilele care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona preponderent rezidentiala.

In urma analizei fondului construit in intervalul 2000-2023 zona nu a cunoscut interventii majore asupra fondului construit sau al infrastructurii de circulatii.

Ulterior anilor 2000 in proximitatea zonei de studiu au fost aprobate mai multe documentatii de urbanism P.U.D. si P.U.Z. care au generat noi reglementari locale. Majoritatea documentatiilor de urbanism aprobate au avut ca scop modificari cu privire la actualizari ale ocuparii terenului – modificari pe edificabilul aprobat anterior. In zona Studiata intalnim constructii cu regim de inaltime Parter si S/D+P+4E.

1.2. Incadrare in localitate

Terenurile se regasesc in zona nord-estica a municipiului Constanta, cu o accesibilitate directa din strada Mihai Eminescu cat si din alee acces latura estica.

Imobilele care au generat P.U.Z. se regasesc in intravilanul municipiului Constanta, avand destinatia terenului de curti constructii.



Imobilele au urmatoarele vecinatati:

- La nord - proprietate privata teren liber si IE - 216450;
- La sud – proprietate privata IE – 237503;
- La est – proprietati private - IE – 222622, 221605, 235815, 233197, 211747, 237600, 237602 si 235973;
- La vest – domeniul public – strada Mihai Eminescu;

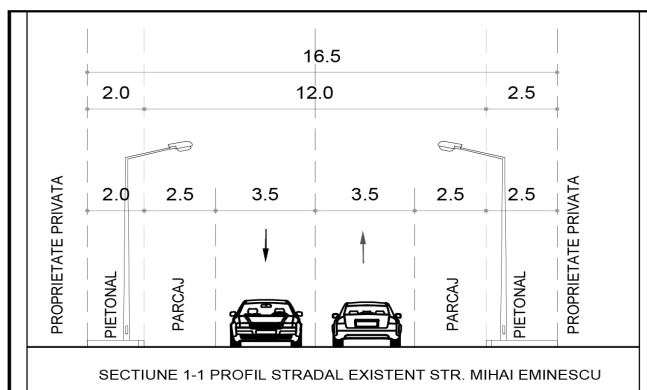
2.3. Elemente ale cadrului natural

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetatia spontana existenta in cadrul parcelelor proprietate privata, compusa din arbusti si vegetatie joasa, fara valoare ambientala.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1387 din 17.06.2022 terenurile se incadreaza in zone protejate precum Necropola orasului antic Tomis – cod CT-I-s-A-02555, cat si Sit urban, cod CT-II-s-B-02842.

2.4. Circulatia

Terenurile studiate au acces direct pe latura vestica din domeniul public din strada Mihai Eminescu, circulatie carosabila cu dublu-sens, cu cate o banda pe sens, avand in prezent un gabarit total de aproximativ 16,50 m. De asemenea terenurile cu numerele cadastrale 214759, 219572 si 232505, au deschidere si la alee acces pe latura estica.



Profil stradal existent strada Mihai Eminescu

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilele studiate fac parte din documentatia aprobata - “ZONA DE COASTA MARIJ NEGRE - ETAPA I - CRESTEREA ATRACTIVITATII TURISTICE A FALEZEI TOMIS - MAMAIA”, municipiul Constanta”, plan urbanistic zonal care a fost aprobat prin H.C.L. 295 din 25.05.2005 de catre consiliul local al municipiului Constanta.

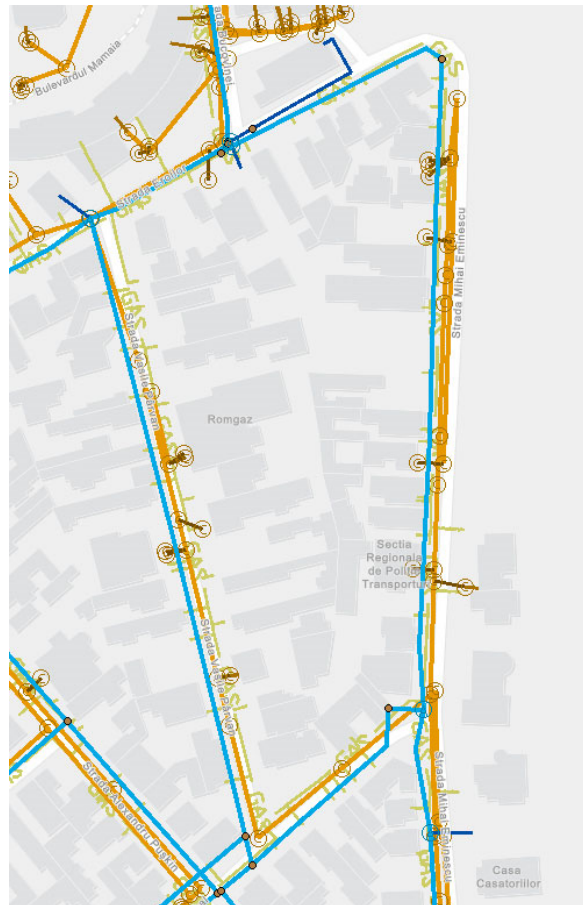
Terenurile studiate sunt libere de constructii.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU PARCELELE CARE AU GENERAT PUZ							
Nr. cadastral	Suprafata teren (mp)	SC (mp)	SCD (mp)	POT max	POT existent	CUT max	CUT existent
IE- 234346	1124	0.00	0.00	-	0.00%	-	0.00
IE- 214759	1839	0.00	0.00	-	0.00%	-	0.00
IE- 219572	1965	0.00	0.00	-	0.00%	-	0.00
IE- 232505	2735	0.00	0.00	-	0.00%	-	0.00
Suprafata totala	7663mp						

2.6. Echipare edilitara

In zona exista urmatoarele retele edilitare si infrastructuri aferente acestora:

- Pe profilul stradal vestic al strazii Mihai Eminescu retea alimentare cu gaze naturale de joasa presiune;
- Pe profilul stradal vestic al strazii Mihai Eminescu retea alimentare cu apa;
- Pe profilul stradal vestic al strazii Mihai Eminescu retea canalizare menajera;
- Pe profilul stradal vestic al strazii Mihai Eminescu LEA de joasa tensiune;
- Traseul de cabluri telecomunicatii sunt ingropate in profilul stradal pe trotuarul aferent circulatiei pietonale aferente strazii Mihai Eminescu;



Retele existente pe strada Mihai Eminescu

2.7. Probleme de mediu

Prin studiul geotehnic realizat pe terenurile studiate s-au efectuat – opt foraje – din care patru la partea superioara a falezei, respectiv alte patru la partea inferioara in zona limitei posterioare de proprietate si s-a evidentiat o varianta optima pentru infrastructura constructiilor viitoare.



Plan foraje terenuri studiate

Avand in vedere pozitia terenurilor pe care se doreste realizarea ansamblului, exista riscuri de alunecare in cazul in care nu se efectueaza urmatoarele lucrari:

- realizarea unui sistem de drenare a apei, care va fi intocmit de catre un proiectant de specialitate, prin care apele provenite dinspre continent sa fie preluate si dirijate la emisarii in functiune din zona si care va avea rol de a indeparta apa si de a proteja stabilitatea falezei;
- se recomanda realizarea unui dren paralel cu strada Mihai Eminescu a carui adancime va fi sub nivelul panzei freatice (- 4,40m de la CTA) - Lungimea drenului va fi calculata astfel incat apa care provine dinspre continent sa fie indepartata de amplasament incat sa nu ajunga la baza taluzului si care sa nu afecteze amplasamentele invecinate si totodata stabilitatea falezei;
- avand in vedere inaltimea mare a falezei + 31,00m fata de plaja unde cota este + 2,40m - + 2,75m spre plaja, *se recomanda realizarea unui zid de sprijin la baza falezei si unul intermediar in jurul cotelor de teren + 12 m - + 15m, care vor avea rol de protejare a versantului de eventuale prabusiri si implicit a constructiei propuse;*
- zidurile de sprijin propuse vor fi fundate pe stratul de argila galben – verzuie, argila verde sau in orizontul de calcar sarmatian care este teren stabil din punct de vedere geotehnic.

2.8. Disfunctionalitati situatia existenta - Sinteza

Analizand situatia existenta, se observa urmatoarele tipuri de disfunctionalitati:

- lipsa artera de cornisa (rutier), in zona mediana a taluzului, sau la baza falezei, cat si pietonal de faleza (promenada), care sa se conecteze cu trama stradala existenta prin elemente arhitecturale de tip - pasarele, zone umbrite (pergole) pentru odihna;
- lipsa conexiune intre cei doi poli din punct de vedere turistic si urbanistic – Portul Tomis – Zona Pescarie;
- lipsa lucrari de drenaj si consolidare/intretinere a taluzului – lucrari care nu s-au realizat de cel putin 40 de ani;
- faleza cu amenajari deteriorate, alunecari de teren, exfiltratii – din cauza lipsei mentenantei in timp – rezultat degradare;



- lipsa amenajari puncte belvedere sau spatii functionale noi in ansambluri unitare, care sa faca zona studiata mai atractiva, avand in vedere pozitia privilegiata in contextul orasului;
- lipsa amenajari acvatoriu pentru port pescaresc, de agrement, turistic;
- deficit de scoli, gradinite, spatii comerciale, alimentatie publica, servicii care sa deserveasca functiunile limitrofe rezidentiale;
- potentialul peisagistic al zonei este sub-exploatat;
- terenurile neconstruite au dezvoltat vegetatie spontana, oferind zonei o imagine neintretinuta;
- reglementarile aferente documentatiilor de urbanism aprobate nu mai sunt de actualitate si nu raspund nevoilor curente.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICA

Se propune realizarea unui ansamblu pe cele patru terenuri studiate in vederea realizarii unei zone functionale mixte (Servicii, spatii agrement si sport Fitness, Spa, spatii comert de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er.

Ansamblul propus va avea un regim maxim de inaltime care nu va depasi S/D+P+2E-3Er-4Er, un regim de inaltime care sa se incadreze in contextul urbanistic existent, orientat direct spre zona de plaja. Dispunerea volumetrica a ansamblului urmareste si crearea unor curti interioare ce functioneaza ca gradini/zona verzi destinate noilor rezidenti, cat si isi propune sa aibe rolul de atractor functional pentru riverani si vizitatori.

Prin organizarea urbanistic - arhitecturala propusa, se doreste extinderea spatiului public de la parterul/demisolul ansamblului – spatiu care isi propune sa creeze permisivitate/vizitabilitate pentru public la nivel pietonal direct catre mare.

De asemenea P.U.Z. urmareste sa detalieze in mod clar amplasarea constructiilor pe parcela, cat si a echipamentelor necesare propuse, detaliind amplasarea fata de aliniament, retragerile laterale si posterioare, edificabilul maxim, regimul maxim de inaltime, stabilirea accesurilor carosabile si pietonale, P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, asigurarea locurilor de parcaje necesare, stabilirea procentului minim de spatii verzi.

3.1. Studii de fundamentare

S-au elaborat urmatoarele studii de fundamentare, necesare elaborarii Planului Urbanistic Zonal:

- Studiu topografic;
- Studiu retele edilitare;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de insorire;
- Studiu solutie arhitectura - edificabil;

3.2. Corelarea cu prevederile documentatiei aprobate H.C.L. 292 din 25.05.2005

Terenurile studiate fac parte din documentatia P.U.Z. - "ZONA DE COASTA A MARIII NEGRE - ETAPA I - CRESTEREA ATRACTIVITATII TURISTICE A FALEZEI TOMIS - MAMAIA", municipiul Constanta" hotarare aprobata de catre consiliul local al municipiului Constanta. Pe zona terenurilor care au generat elaborarea P.U.Z., nu s-au atribuit reglementari specifice – functiuni admise, aliniament, retrageri laterale si posterioare, regim maxim de inaltime, procent de ocupare a terenului si coeficient de utilizare a terenului.

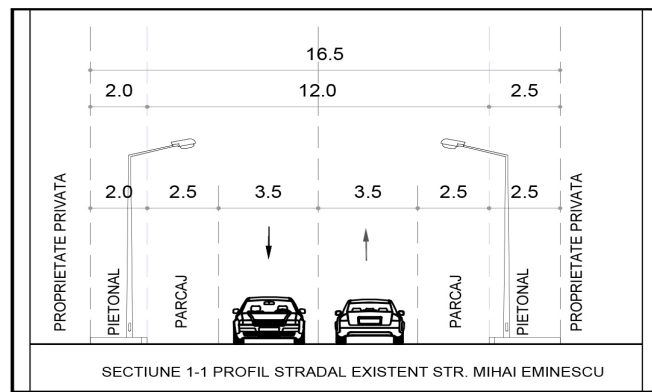
In vederea definirii reglementarilor pentru terenurile propuse prin P.U.Z. se va urmari corelarea cu documentatiile aprobate.

3.2. Valorificarea cadrului natural

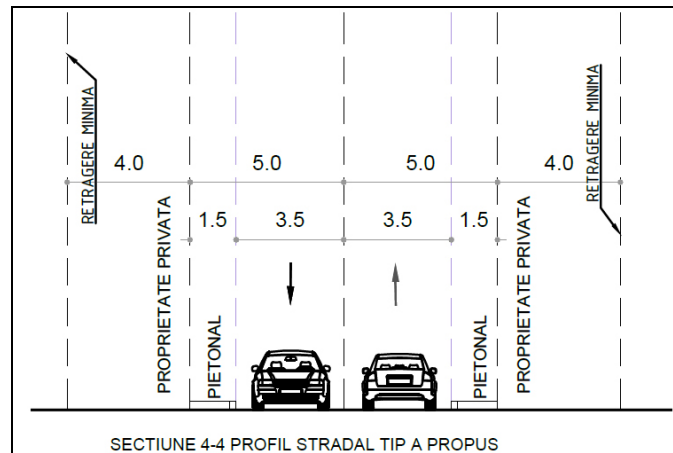
Posibilitatile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, prin relationarea cu formele de relief sunt relevante pentru zona studiata prin P.U.Z., avand in vedere declivitatile naturale care pot fi amenajate cu puncte de belvedere catre Marea Neagra, pasarele, zone de odihna umbrite de tip pergole.

3.3. Modernizarea circulatiei

Accesul principal se propune din strada Mihai Eminescu, prin doua rampe care asigura accesul catre demisol/subsol, rampe care se vor dimensiona cu dublu sens. De asemenea se propune un nou profil stradal spre aleea de acces de pe latura estica, in continuarea profilului stradal propus prin documentatia limitrofa aprobata cu H.C.L. 126 din 29.04.2020 aprobata de catre consiliul local al municipiului Constanta. Necesarul de locuri de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017.



Profil stradal propus strada Mihai Eminescu



3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici si regim maxim de inaltime

In vederea realizarii ansamblului multifunctional prin elaborarea documentatiei P.U.Z. - se propun urmatoarele functiuni:

→ **Zona mixta ZMX1** – Zona mixta cu functiuni -> Servicii, spatii agrement si sport



Fitness, Spa, spatii comerciale de mici dimensiuni, restaurante si spatii pentru alimentatie publica, locuinte de vacanta si locuinte colective cu regim de inaltime de maxim S/D+P+2E-3Er-4Er;

POT max = 50%
CUT max = 2.50
RH max= S/D+P+2E-3Er-4Er

BILANT DE SUPRAFETE PENTRU ZONA DE STUDIU PUZ									
APROBAT:					PROBUS:				
ZONE FUNCTIONALE		Suprafata(mp)	P.O.T.	C.U.T.	Regim max. de inaltime	Suprafata(mp)	P.O.T.	C.U.T.	Regim max. de inaltime
ZRL2a	Subzona LOCUIRE INDIVIDUALA P+1E/P+2E, in afara perimetrului de protectie	9817	35.00%	1.00	P+2E	9817	35.00%	1.00	P+2E
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE		5613	-	-	-	7631	-	-	-
ZRCA3	Subzona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de relatia cu elementul natural	908	80.00%	3.00	P+3E	908	80.00%	3.00	P+3E
HCL292	Zona reglementata conform HCL 292/25.05.2005	15906	-	-	-	6225	-	-	-
ZMX1	Zona mixta	-	-	-	-	7663	50.00%	2.50	S/D+P+2E-3Er-4Er
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT		32244				32244			

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va asigura accesul la toate tipurile de dotari edilitare pentru terenurile care au generat P.U.Z. dupa cum urmeaza:

- alimentare cu apa;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrica;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie si internet;
- gospodarie comunala (depozitare/colectare deseuri);

3.6. Protectia mediului

Planul Urbanistic Zonal va include masuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiata (inclusiv actul administrativ al Agentiei pentru Protectia Mediului), tinand cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea si pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlata a deseurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de terenuri, plantari de zone verzi;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacerea peisagistica si reabilitarea spatiului urban;

3.7. Regim juridic si obiective de utilitate publica

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local);
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;



Se vor determina nevoile de circulatie a terenurilor intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a U.A.T.;
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea privata a U.A.T.;
- Terenuri proprietate privata, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privata, destinate schimbului;

Terenurile studiate sunt proprietatea privata a initiatorilor, conform informatiilor colectate din portalul ANCPI. In zona de studiu a P.U.Z. si in proximitatea acesteia nu exista obiective de utilitate publica.

*Sef proiect,
Urb. Cristescu Razvan*