MEMORIU TEHNIC

Capitolul I - INTRODUCERE

I.01 - Date generale

- Beneficiar/investitor:	**SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL**
- Denumire proiect:	**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Amplasamentul ce inițiază PUZ:	**str. Jupiter nr.19 Parter, mun. Constanța, jud. Constanța**
- Proiectant de specialitate:	**S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.**
- Număr proiect:	**3/2021**
- Faza de proiectare:	**P.U.Z. - Aviz de oportunitate**

I.02 - Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect obținerea avizului de oportunitate conform certificatului de urbanism nr.1370/04.05.2021 eliberat de primăria mun. Constanța, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, generat de imobilul cu nr. cadastral 211795 și cu o suprafață totală de 246mp.

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

Amplasamentul care generează studiul prezentului PUZ, cu nr. cadastral 211795 și cu o suprafață totală de 246mp, are edificat pe acesta un imobil C1 -construcție cu regim de înălțime S+P+3E+terasă și funcțiunea de construcții de locuit-, cu nr. cadastral 211795-C1 și cu o suprafață construită la sol de 231mp și o suprafață desfășurată de 1481mp, ce funcționează ca un condominiu: un apartament pe etaj. Beneficiarul SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL deține spațiul de la parterul și subsolul imobilului C1 și cotă parte din terenul aflat pe str. Jupiter nr.19 în proprietate indiviză. Terenul are categoria de folosință “curți construcții”.

Beneficiarul SC MEDIMAR IMAGISTIC SERVICES SRL dorește obținerea aprobării documentației PUZ pentru modificarea reglementărilor urbanistice anterior prin HCL nr.340/24.07.2002, respectiv Plan Urbanistic de Detaliu – Club pentru tineret, în vederea schimbării destinației spațiilor deținute de beneficiar la subsolul și parterul clădirii din strada Jupiter nr.19. Funcțiunea dorită este de cea de sediu cabinete medicale.

I.03 – Surse documentare/Cadrul legal

La elaborarea prezentului PUZ au fost respectate prevederile din:

- Certificatul de urbanism nr.1370/04.05.2021 eliberat de primăria mun. Constanța
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită ultima data prin HCL nr.429 din 31.10.2018;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- Legea 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;

- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliară
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- 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;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.01 – Evoluția zonei

Orașul Constanța a cunoscut o dezvoltare etapizată de tip semicircular, marea Neagră și malul înalt de tip faleză acționând ca limită în dezvoltarea orașului.

Peninsula reprezintă punctul 0 și centul istoric al orașului, ce datează din secolul VII. În continuarea ei s-a dezvoltat zona mărginită de bulevardul Mamaia, numită zona centrală. Zona centrală eeste formată preponderant din locuințe, individuale și colective, și funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, cabinete).

II.02 - Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul orașului Constanta și se află în zona centrală a municipiului, având în vecinătatea imediată cartierele Tomis 1 și Icil.

Zona ce se propune a fi studiată prin documentația urbanistică de tip P.U.Z. este delimitată astfel:

- la nord-est: strada Jupiter
- la sud-est: strada Constantin Brătescu
- la sud-vest: strada I. Ghe. Duca
- la vest: bd.Mamaia

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de cca. 2543mp.

II.03 – Elemente ale cadrului natural

La nivelul zonei de studiu predomină mediul urban construit.

Condițiile de climă sunt specifice zonei de câmpie.

Conditiile geotehnice sunt diverse, amplasarea obiectivelor necesită studii de specialitate.

Zona de amplasament nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații etc.).

II.04 - Circulația terenurilor

Circulația în zonă este intensă pe bd. Mamaia, stradă de categoria I cu un profil de 35m și 6 benzi de circulație, și pe strada I. Ghe Duca, stradă de categoria II cu un profil de 20m și 4 benzi de circulație.

Strada Constantin Brătescu, stradă de categoria III cu un profil de 13,5m și 2 benzi de circulație, este în sens unic către I. Ghe. Duca.

Strada Jupiter, stradă de categoria III cu un profil de 13,5m și 2 benzi de circulație, se înfundă către bd. Mamaia cu o zonă de parcare. Singurul acces la terenul ce a generat P.U.Z., situat strada Jupiter între bd. Mamaia și str. Constantin Brătescu, se face prin str. Sarmisegetusa.

Locuri de parcare sunt amenajate de către municipalitate astfel : pe strada Jupiter colț cu strada Sarmisegetusa : zonă de parcare cu acces din strada Jupiter și Sarmisegetusa;

Circulația pietonală se desfășoară în paralel cu cea carosabilă, pe trotuare.

Transportul în comun se desfășoară în proximitatea zonei studiate astfel: liniile 44 și 51 pe str. Constantin Brătescu, str. I. Ghe. Duca și bd. Mamaia.

II.05 – Ocuparea terenurilor

Amplasamentul care generează studiul prezentului PUZ, cu nr. cadastral 211795 și cu o suprafață totală de 246mp, are edificat pe acesta un imobil C1 -construcție cu regim de înălțime S+P+3E+terasă și funcțiunea de construcții de locuit-, cu nr. cadastral 211795-C1 și cu o suprafață construită la sol de 231mp și o suprafață desfășurată de 1481mp, ce funcționează ca un condominiu: un apartament pe etaj cu funcțiune de sediu birouri.

La nivelul insulei urbane din care face parte amplasamentul se află loturi pe care se află edificate locuințe individuale P, D+P, P+1E și un lot pe care se află edificată o clădire a administrației publice P+3E+4R – sediu ANAF.

La nivelul zonei se află loturi edificate, cu funcțiunea de locuințe individuale cu spații comerciale și birouri la parter.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE ZONELE DE REGLEMENTARE PROPUSE	SUPRAFAȚĂ TEREN	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	POT EXISTENT(%)	CUT EXISTENT
ZRL 2B*	1010	509	987	50,40	0,98
ZRE 1*	898	581	1859	64,70	2,07
HCLM 340/2002*	246	231	1481	93,90	6,02

NOTĂ: calcului POT si CUT s-a realizat pe zona de reglementare conform PUG dupa situația existentă.

II.06 – Echipare edilitară

Rețelele de utilități publice – alimentare cu apă potabilă și menajeră, colectarea apelor uzate și a celor meteorice prin sistem de canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale – deservesc toate imobilele existente. Branșamentele se vor adapta cerințelor funcționale și în funcție de avizele deținătorilor.

II.07 – Probleme de mediu

Apele uzate sunt colectate în rețeaua publică de canalizare a orașului. Impactul asupra solului, subsolului și aerului este unul nesemnificativ.

Funcțiunile existente nu sunt generatoare de zgomot peste limitele admise.

Este asigurată colectarea deșeurilor.

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Ulterior emiterii avizului de oportunitate, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului, dacă acestea există.

II.08 – Opțiuni ale populației

Se vor detalia în următoarele etape.

Capitolul III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

III.01 – Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 1370/04.05.2021:

- Aviz comisia de circulație;
- Aviz Ministerul Culturii;
- Simulare 3D.

III.02 - Prevederi ale PUG

Conform zonificării funcționale aprobate prin PUG și RLU, în limitele zonei studiate, se află următoarele zone de reglementare:

A. **ZRL 2B - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2** situate în interiorul perimetrelor de protecție
B. **ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE**

A. SUBZONA ZRL 2B- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție cf. RLU:

INDICATORI URBANISTICI:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=35.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 1

Regimul de inaltime maxim P+2E (maxim 10m), pentru care locurile de parcare necesare vor fi asigurate in incinta

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

B. SUBZONA ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cf. RLU:

INDICATORI URBANISTICI:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=85.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 3

Regimul de inaltime maxim: conform PUZ si caracterului zonei si vecinatatilor

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100** mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

În cele 2 zone reglementate în PUG si RLU a apărut urmatoarea modificare:

- HCLM 340/2002 (pe lotul ce a generat prezentul P.U.Z.-str. Jupiter nr.19) cu funcțiunea de club pentru tineret

regim de înălțime: S+P+3E (etajul 3 fiind retras pe N și S cu 5metri)
POT = 100.00%
CUT = 4,66

III.03 – Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic nu sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ. Cu toate acestea, intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi, conform ***HCJ 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 județului Constanța***.

În funcție de funcțiunea construcțiilor autorizate, procentul pentru care se vor prevedea spații verzi variază între 30% și 50%. Acesta se poate asigura pe teren, pe fațada construcției sau pe suprafața teraselor/acoperișului conform HCJ 152/2013.

III.04 - Modernizarea circulației terenurilor

Se mențin caracteristice expuse la punctul II.04, prin prezentul PUZ nu se aduc modificări asupra circulațiilor carosabile..

III.05 - Zonificare funcțională – reglementări, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

Pentru a structura insula urbană studiată și a o relaționa cu dezvoltarea zonei se propune mărirea indicatorilor urbanistici (POT și CUT) și uniformizarea funcțiunii dominante de birouri profesii liberale, comerț, servicii etc. , ținând cont de HCLM-rile aprobate în zonă).

Pentru subzonele analizate la punctul III.02 se propun urmatoarele modificări:

A. SUBZONA ZRL 2B- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2 situate în interiorul perimetrelor de protecție:

INDICATORI URBANISTICI:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=45.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 1,2

Regimul de inaltime maxim P+2E (maxim 10m), pentru care locurile de parcare necesare vor fi asigurate in incinta

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

B. SUBZONA ZRE 1 - SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cf. RLU:

INDICATORI URBANISTICI:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-POT max.=85.00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

-CUT max = 3,6

Regimul de inaltime maxim: P+4E (maxim 20m)

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100** mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

- HCLM 340/2002 (pe lotul ce a generat prezentul P.U.Z.) cu funcțiunea de activități necesare exercitării de profesiuni liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc), cabinete medicale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sedii companii sau firmă, instituții, servicii și echipamente publice,comerț și servicii.

regim de inaltime: S+P+3E (etajul 3 fiind retras pe N și S cu 5metri)
POT = 100.00%
CUT = 6,02

ZONELE DE REGLEMENTARE STUDIATE	REGLEMENTAT (cf. PUG/PUZ/PUD)				REGLEMENTARI PROPUSE			
	POT max	CUT max	Rh max	Funcțiuni existente	POT max	CUT max	RH max	Funcțiuni
ZRL 2B*	35,00%	1,00	P+2E 10 m	Locuinte individuale insiruite, cuplate sau izolate	45,00%	1,20	P+2E 10 m	Locuinte individuale insiruite,cuplate sau izolate; locuinte colective grupate in ansambluri cu regim de inaltime mediu si mare; se admite utilizarea parterului pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc), pentru functiuni comerciale si servicii profesionale, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, sedii companii sau firma, institutii, servicii si echipamente publice,comert si servicii.
ZRE 1*	85,00%	3,00	conform PUZ, distanta intre aliniamente	Echipamente publice dispersate	85,00%	3,60	P+4E 20 m	Echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.
HCLM 340/2002	100,00%	4,66	S+P+3E -	Club pentru tineret	100,00 %	6,02	S+P+3E -	Activități necesare exercitării de profesiuni liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc), cabinete medicale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sedii companii sau firmă, instituții, servicii și

								echipamente publice,comerț și servicii.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o alta parcelă, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare.

Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentul regulament, HGR. nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulatie în Mun. Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Va fi încurajată amanjarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Respectare H.C.L.M. nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru ucrările de construcţi i şi amenajări autorizate pe raza municipiului Constanţa, rectificată prin H.C.L.M. nr.28/2018, detaliată prin H.C.L.M. nr. 532/2018.

III.06 – Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații), imobilele existente fiind racordate la acestea.

III.07 - Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

III.08 - Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse.

Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

• Terenuri proprietate publică;
• Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
• Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Capitolul IV - CONCLUZII

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

Implicarea publicului va fi facută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei si a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obtinere 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 interesati, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul

procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga suma fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), 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. Alina Mihaela Tutun

Verificat,
arh. Nicușor-Paul Petrescu