

Sursa: Google maps  
 - - - - - Limita conf. ANEXA NR.2 la caietul de sarcini

**LEGENDĂ**

Localizarea zonei propuse pentru studiu în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.

**Date de identificare ale terenului:**  
 - terenul este situat în intravilanul municipiului Constanta, cuprins între strazile Avram Iancu, I Gh Duca, și B-dul Ferdinand  
 - S. = 21ha conform localizării limitei pe cadastrale existente;  
 - terenurile cu destinație curți construcții, prezintă împrejurimi;

**Vecinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**  
 - N: Tesut locuințe individuale;  
 - E: Tesut locuințe individuale;  
 - S: Tesut locuințe colective;  
 - V: Tesut locuințe colective.

 EXECUTANT S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. 113/1270/2006 CONSTANTA - ROMANIA		 STUDIO WWW.MASSTUDIO.RO S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: <b>UAT MUNICIPIUL CONSTANTA</b> Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta	Pr. nr.: 276
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara -/-	Titlu proiect: <b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal Ateliereleor</b> conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019	Faza: PUZ
Coordonator proiect	PETRESCU_TRAIAN		format A3	Titlu plansa: <b>INCADRARE IN TERITORIU</b>	Plansa nr.: U-01.1
Sef proiect	URB.RAZVAN_CRISTESCU				
Proiectat	URB.DUMITRACHE_CATALIN				
Intocmit	URB.DUMITRACHE_CATALIN				
Redactat	URB.DUMITRACHE_CATALIN				
Verificat	URB.RAZVAN_CRISTESCU		02/2020		

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. si S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refoiosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



**Date de identificare ale terenului:**

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, cuprins între strazile Avram Iancu, I Gh Duca, și B-dul Ferdinand
- S. = 21ha conform localizării limitei pe cadastru existente;
- terenurile cu destinație curți construcții, prezintă împrejurimi;

**Vicinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:**

- N: Tesut locuințe individuale;
- E: Tesut locuințe individuale;
- S: Tesut locuințe colective;
- V: Tesut locuințe colective.

**LEGENDĂ**

----- Limita zonei studiate în cadrul documentației P.U.Z.  
S.=aproximativ 21 ha.

Zona studiată în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z. este reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018, parțial - în zona estică, iar zona vestică (terenurile cu deschidere către strada Poporului) este reglementată conform P.U.Z. aprobat în zona studiată prin H.C.L. nr. 190/2011.

Conform P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. 429/31.10.2018, terenul studiat **SE ÎNCADRA** în

**U.T.R. ZRL 2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE:**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maximum 25% din AC;

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. max. = P+2E (10,0 metri);

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- P.O.T. max. = 35%-45%;

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

- C.U.T. max. = 1.0 - 1.35 mp. A.D.C./mp.teren.

**U.T.R. ZRL 2b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE:**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maximum 25% din AC;

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. max. = P+2E (10,0 metri);

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- P.O.T. max. = 35%-45%;

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

- C.U.T. max. = 1.0 - 1.35 mp. A.D.C./mp.teren.

**ZRL4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. max. = P+4E (15,0 metri);

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- P.O.T. max. = 30%;

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

- C.U.T. max. = 1.5 mp. A.D.C./ mp. teren.

**U.T.R. ZRA3- ZONA UNITATILOR DE DEPOZITARE**

**UTILIZĂRI ADMISE**

unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, care necesită suprafețe mari de teren.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. max. = 20 metri;

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

- P.O.T. max. = 50%;

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

- C.U.T. max. = 10 mc/mp teren

**ZRE1 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL.**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

**ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R.H. max. = Conform PUZ și caracterului zonei

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

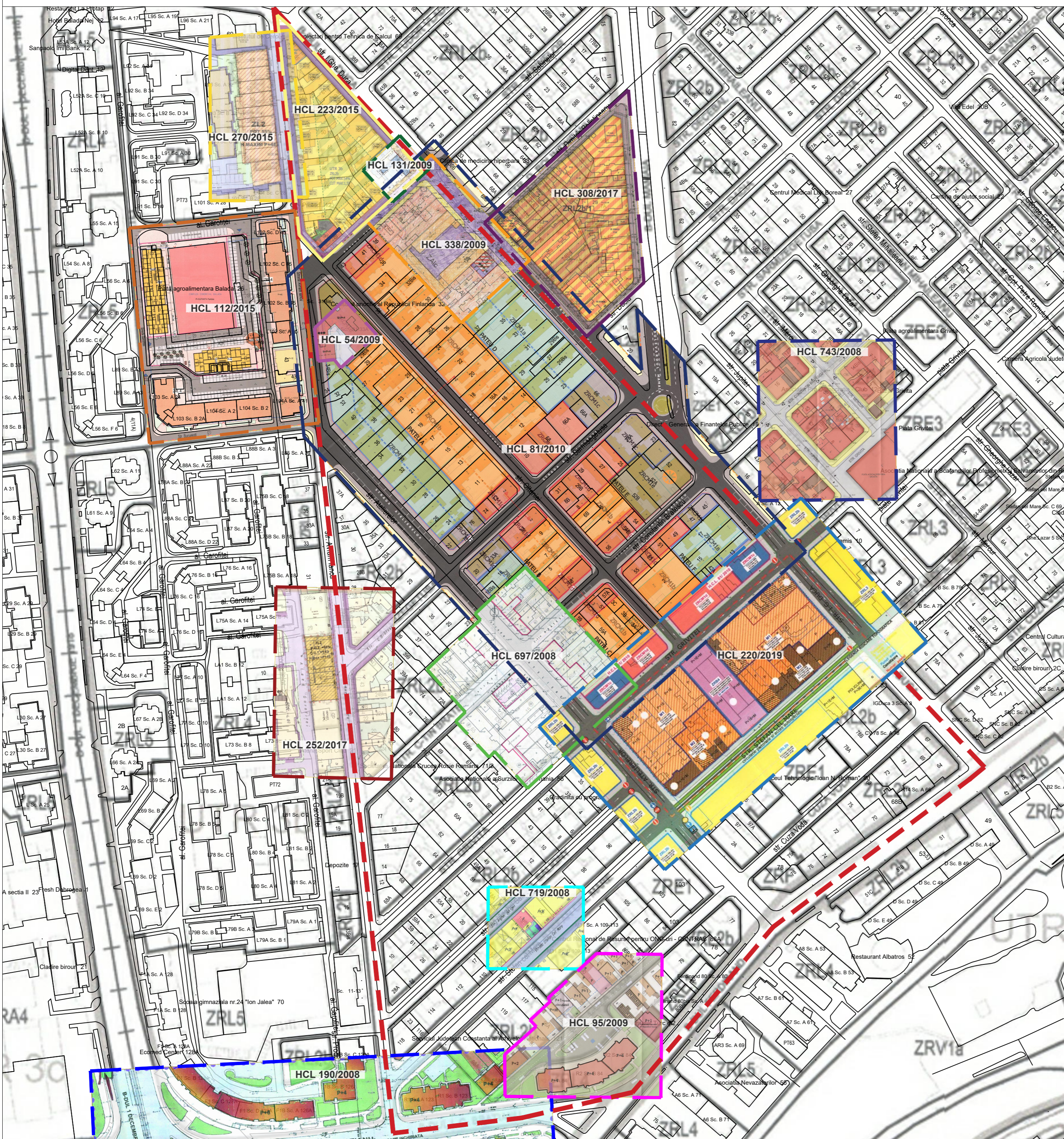
- P.O.T. max. = 85%;

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

- C.U.T. max. = 3 mp. A.D.C./mp.teren.

<p>EXECUTANT</p> <p>S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA</p>				<p>Beneficiar:</p> <p><b>UAT MUNICIPIUL CONSTANTA</b> Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta</p>		<p>Pr. nr.:</p> <p>276</p>			
<p>SPECIFICATIE</p> <p>Coordonator proiect: PETRESCU TRAIAN Sef proiect: URB.RAZVAN_CRISTESCU Proiectat: URB.DUMITRACHE_CATALIN Proiectat: ARH.STEBINGAR_MIHAI Intocmit: URB.DUMITRACHE_CATALIN Redactat: URB.DUMITRACHE_CATALIN Verificat: URB.RAZVAN_CRISTESCU</p>				<p>NUME</p>		<p>SEMNETURA</p>	<p>scara</p> <p>-/-</p> <p>format</p> <p>A3</p> <p>02/2020</p>	<p>Titlu proiect:</p> <p><b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor</b> conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019</p> <p>Titlu plansa:</p> <p><b>INCADRARE IN ZONA</b></p>	<p>Faza:</p> <p>PUZ</p> <p>Plansa nr.:</p> <p>U-01.2</p>

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. si S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refozirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



**LEGENDA**

--- Limita zonei studiate în cadrul documentației Conf. ANEXA 2 din caietul de sarcini: Elaborare PUZ "Atelierelor"

--- Limita documentației de urbanism aprobate

**HOTARARE nr 54/ 29.01.2009 - PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE D+P+4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, STR OLTENITEI NR 31**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.= 75%  
C.U.T.=4

**HOTARARE nr 95/25.02.2009- PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, STR CUZA VODA NR 96**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.= 53,94%  
C.U.T.=1.66

**HOTARARE nr 190/01.04.2008- PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE IMOBIL D+P+M+4E- SPATII COMERCIALE SI BIROURI, BD I.C. BRATIANU ZONA BL FA18**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.= 94,5%  
C.U.T.=8.9

**HOTARARE nr 218- PLAN URBANISTIC ZONAL- DELIMITAT DE STRADA AVRAM IANCU, BLOC L99, SEDIUL ALPHA BANK, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=55%  
C.U.T.=1.62

**HOTARARE nr 223/13.10.2015- PLAN URBANISTIC ZONAL- DELIMITAT DE STR SABINELOR, STR AVRAM IANCU SI STR. IG DUCA.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=60%  
C.U.T.=2.7

**HOTARARE nr 252/31.07.2017-PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR AVRAM IANCU, AL. GAROFITEI SI TERENURI PROPRIETATE PRIVATA.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=55%  
C.U.T.=1.62

**HOTARARE nr 308/ 29.09.2017 - PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR DIMITRIE BOLINTINEANU, STR IG DUCA, STR DACIA SI BD. MAMAIA**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=65%  
C.U.T.=1.62

**HOTARARE nr 338/29.06.2009- PLAN URBANISTIC ZONAL- AMENAJARE POD EXISTENT IN MANSARDA LOCUIBILA- STR I. GH. DUCANR 41**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=52%  
C.U.T.=4.35

**HOTARARE nr 697/ 17.12.2008- PLAN URBANISTIC ZONAL- EXTINDERE VULCANIZARECU CORP P+1E ATELIER AUTO SI SEDIU ADMINISTRATIV, STR ATELIERELOR NR 17.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=60%  
C.U.T.=1.25

**HOTARARE nr 719/17.12.2008-PLAN URBANISTIC ZONAL- MANSARDARE LOCUINTA PARTER, STR STEFAN CEL MARE NR 102.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=63%  
C.U.T.=1.13

**HOTARARE nr 743/17.12.2008 PLAN URBANISTIC ZONAL- SUPRAETAJARE PARTIALA LOCUINTA S+P+1E, STR MERCUR 13**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**  
P.O.T.=61,76%  
C.U.T.=1,58

**HOTARARE nr 81/29.04.2010 PLAN URBANISTIC ZONAL- pentru terenul delimitat de BD I G Duca, str Grivitei, Str Sabinelor, Str Avram Iancu si str Atelierelor in suprafata de 47516mp conform Avizului de Oportunitate nr 13900/29.01.2010, pripietate persoane fizice si juridice**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**

**PATEU A:**  
P.O.T.=56%  
C.U.T.=2,79

**PATEU B:**  
P.O.T.=64%  
C.U.T.=2,8

**PATEU C:**  
P.O.T.=61%  
C.U.T.=2,75

**PATEU D:**  
P.O.T.=60%  
C.U.T.=2,93

**PATEU E:**  
P.O.T.=75%  
C.U.T.=3,94

**PATEU F:**  
P.O.T.=63%  
C.U.T.=3,03

**EXECUTANT**  
**PIZC CONSULTING**  
S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.  
CONSTANTA, ROMANIA

**STUDIO**  
WWW.MASSTUDIO.RO  
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.  
CONSTANTA, ROMANIA

Beneficiar:  
**UAT MUNICIPIUL CONSTANTA**  
Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta

Pr. nr.: 276

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	scara 1/2000
Coordonator proiect	PETRESCU, TRAIAN		format A2
Sef proiect	URB. RAZVAN, CRISTESCU		
Proiectat	URB. DUMITRACHE, CATALIN		
Proiectat	ARB. STEBINGAR, MIHAI		
Intocmit	URB. DUMITRACHE, CATALIN		
Redactat	URB. DUMITRACHE, CATALIN		
Verificat	URB. RAZVAN, CRISTESCU		

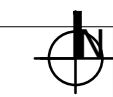
Titlu proiect:  
**Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor**  
conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019

Faza:  
PUZ

Titlu plansa:  
**INCADRARE IN DOCUMENTATII AVIZATE**

Plansa nr.:  
U-01.3

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. si S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



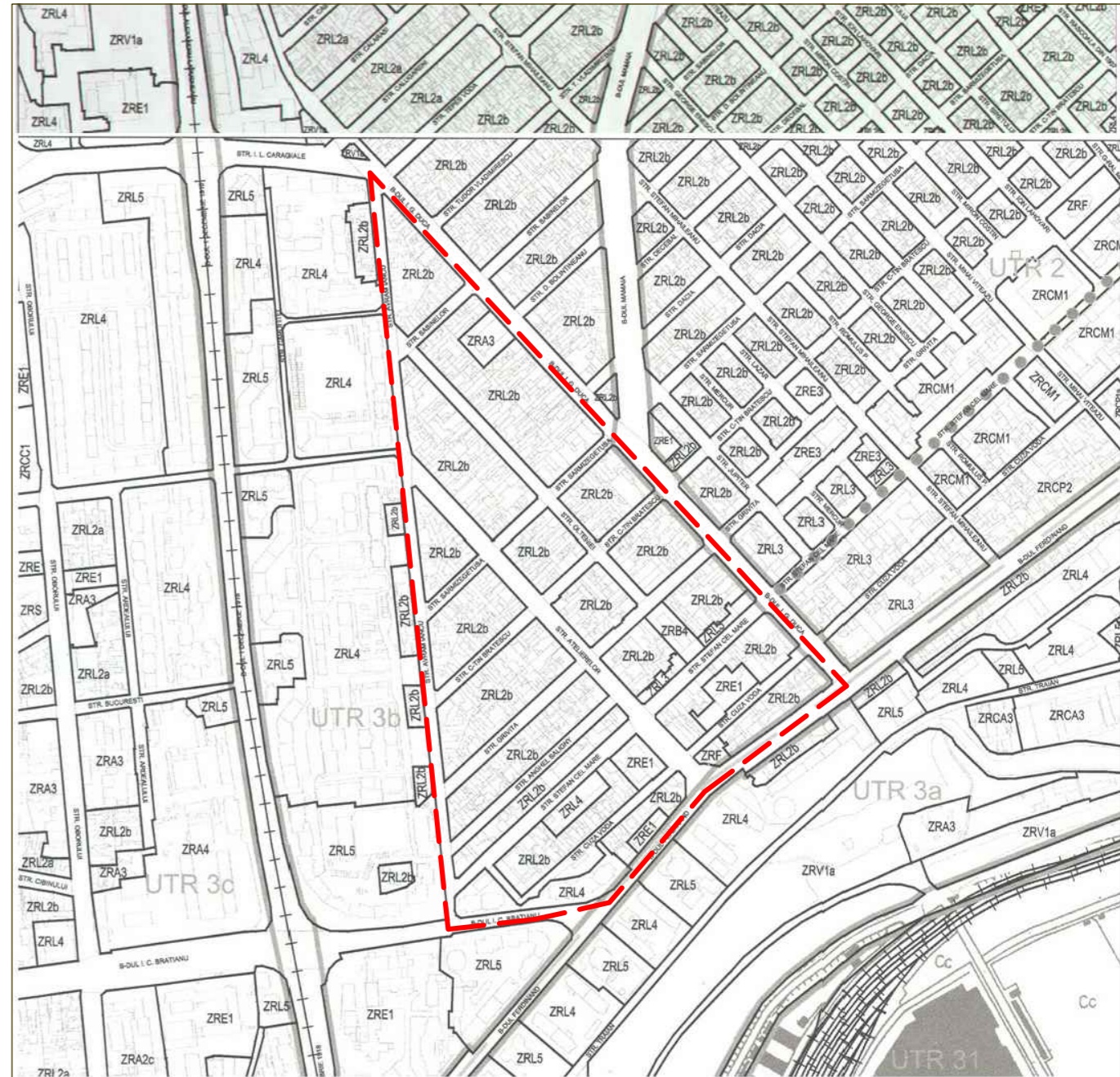
**LEGENDĂ**

- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației Conf. ANEXA 2 din caietul de sarcini- Elaborare PUZ "Atelierelor"
  - Limita cadastru
  - Servicii și comerț localizate la parter
- Zonificare funcțională**
- Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală
  - Locuire individuală
  - Locuire colectivă
  - Spațiu verde
  - Învățământ
  - Servicii (servicii bancare, alimentație publică, comerț)
  - Lacas de cult
  - Institutii publice

**INVENTAR COORDONATE ZONA STUDIU**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	304325.753	790989.348	320.173
2	304093.481	791209.713	412.813
3	303790.791	791490.415	185.216
4	303679.505	791342.360	152.927
5	303562.978	791243.324	79.855
6	303544.997	791165.520	91.295
7	303534.212	791074.864	796.147

S=189100 mp



**EXECUTANT**

S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.  
CONSTANTA ROMANIA

**STUDIO**

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.  
CONSTANTA ROMANIA

Beneficiar:  
**UAT MUNICIPIUL CONSTANTA**  
Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta

Pr. nr.:  
276

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara 1/2000
Coordonator proiect	PETRESCU_TRAIAN		format A2
Sef proiect	URB.RAZVAN_CRISTESCU		02/2020
Proiectat	URB.DUMITRACHE_CATALIN		
Proiectat	ARB.STEBINGAR_MIHAI		
Intocmit	URB.DUMITRACHE_CATALIN		
Redactat	URB.DUMITRACHE_CATALIN		
Verificat	URB.RAZVAN_CRISTESCU		

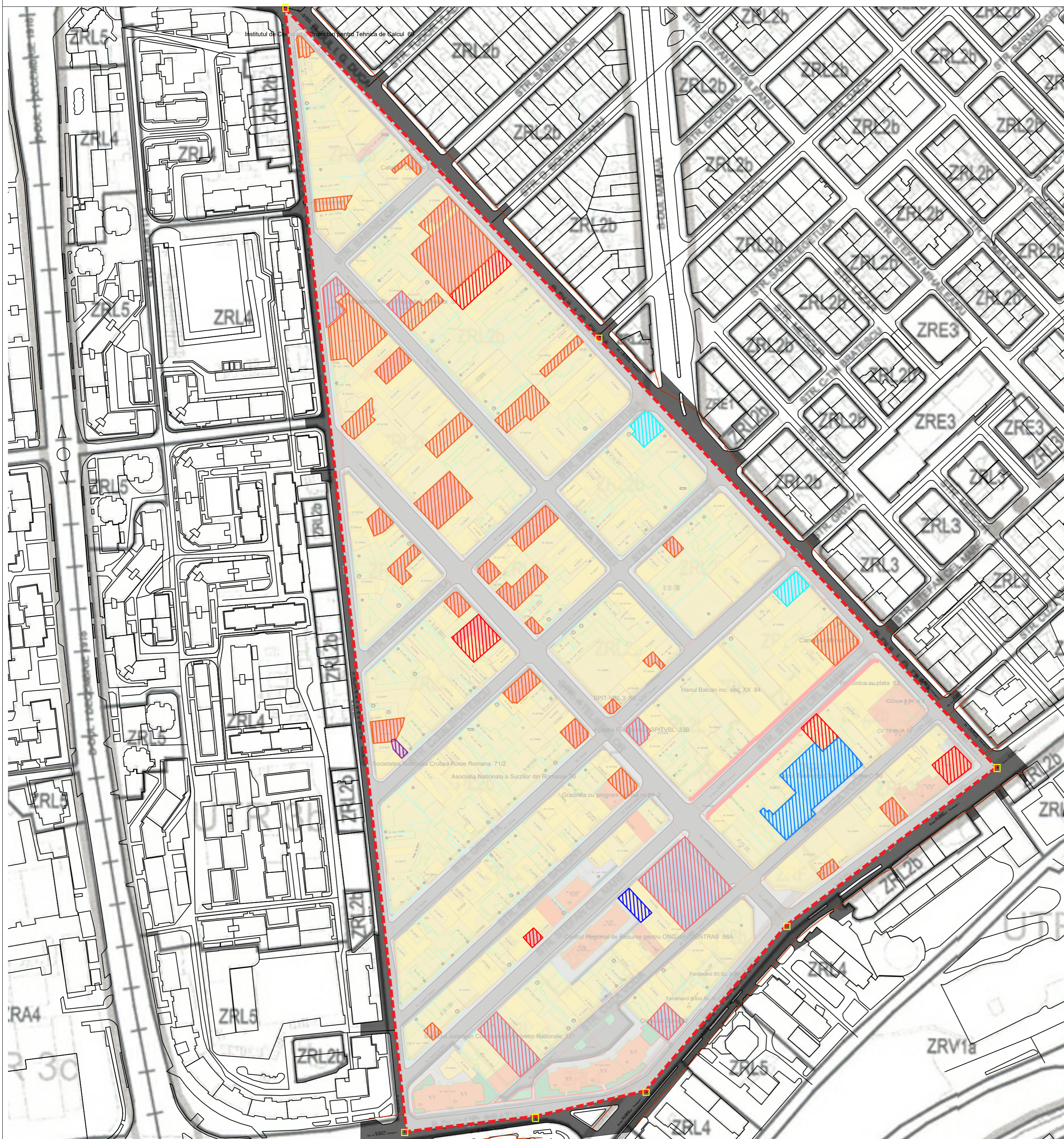
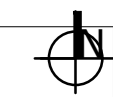
Titlu proiect:  
**Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor**  
conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019

Faza:  
PUZ

Titlu planșă:  
**ANALIZA SITUATIE EXISTENTA**

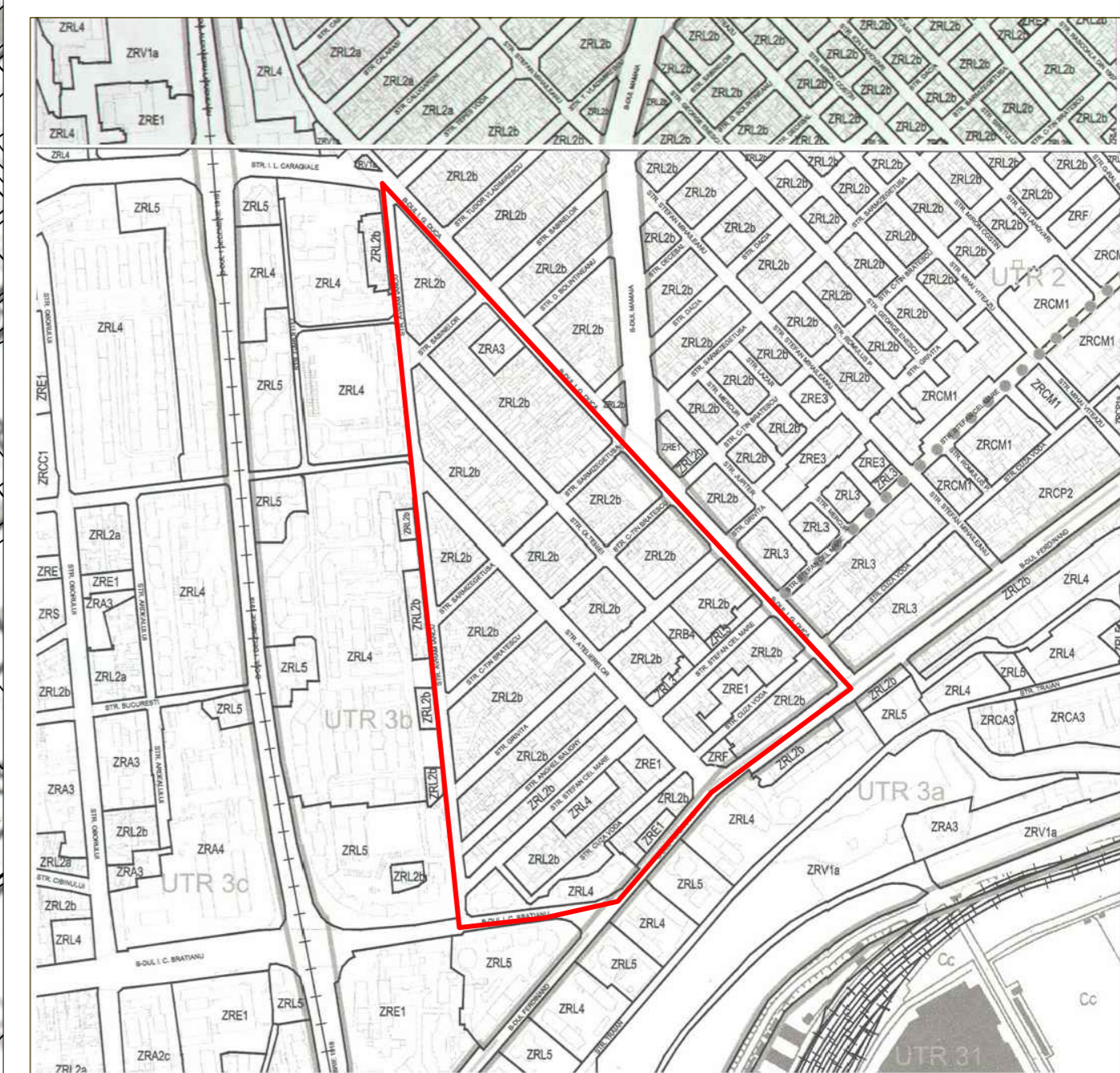
Planșă nr.:  
U-02.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. și S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

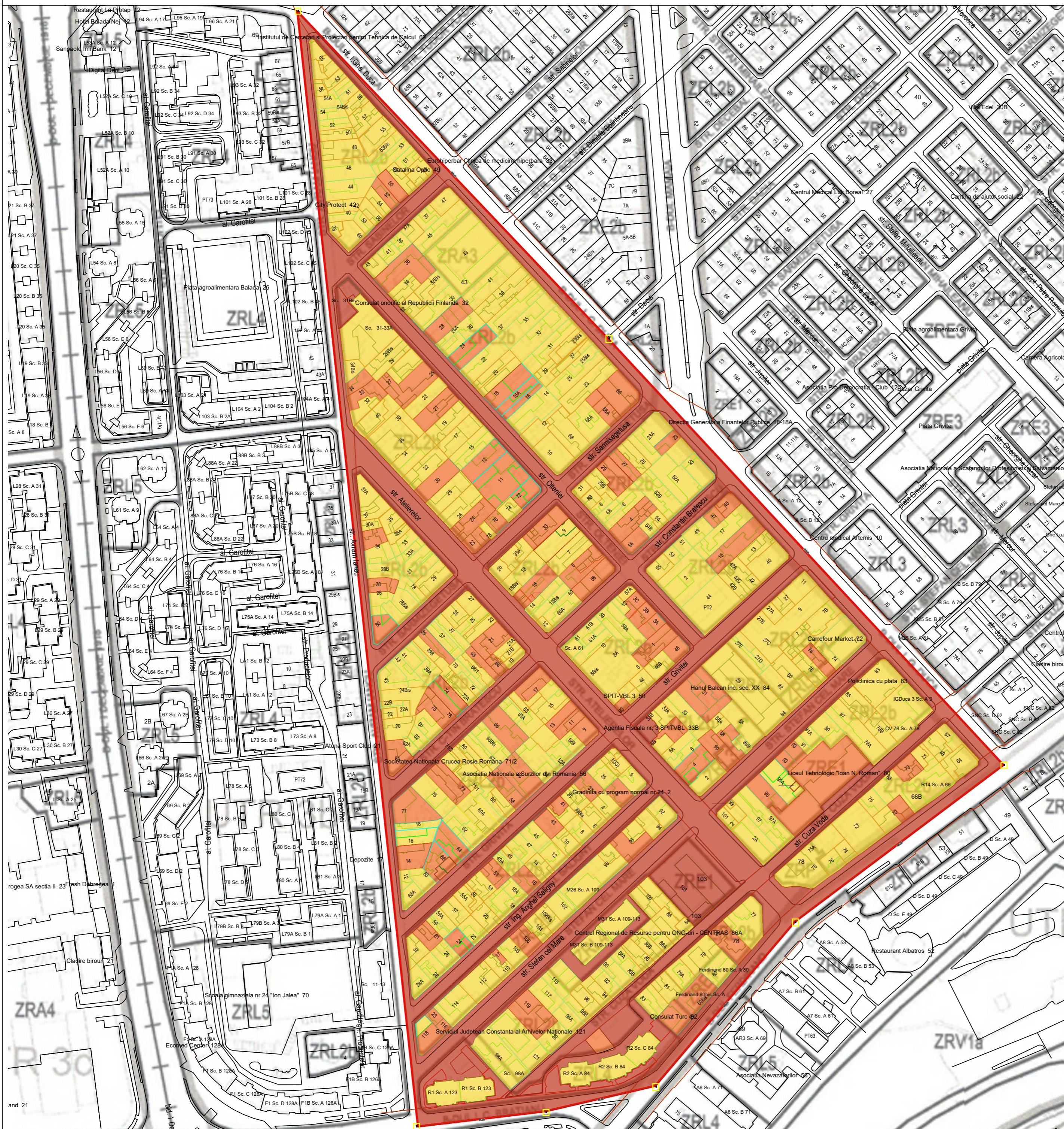


**LEGENDĂ**

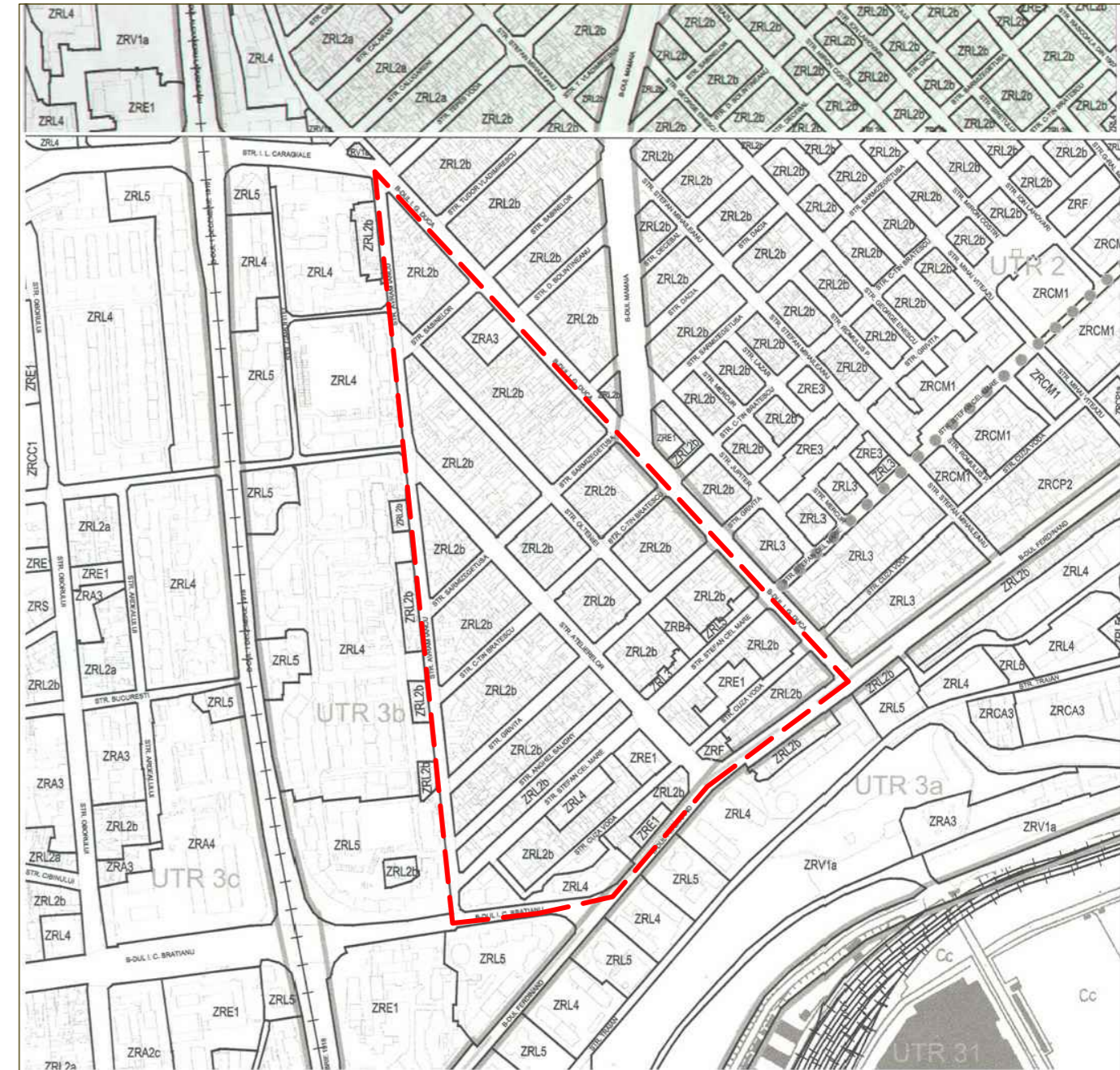
- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației Conf. ANEXA 2 din caietul de sarcini- Elaborare PUZ "Atelierelor"
  - Limita cadastru
- Zonificare funcțională**
- Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală
  - Locuire individuală
  - Locuire colectivă
  - Spatiu verde
- Dotări publice existente**
- Alimentație publică
  - Unități cazare
  - Servicii utilitate publică
  - Lăcaș de cult
  - Alte servicii
  - Servicii medicale



<p><b>EXECUTANT</b></p> <p>S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. CONSTANTA</p> <p>S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. CONSTANTA</p>		<p>Beneficiar:</p> <p><b>UAT MUNICIPIUL CONSTANTA</b> Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta</p>		<p>Pr. nr.:</p> <p>276</p>	
<p><b>SPECIFICATIE</b></p> <p>Coordonator proiect: PETRESCU_TRAIAN</p> <p>Sef proiect: URB.RAZVAN_CRISTESCU</p> <p>Proiectat: URB.DUMITRACHE_CATALIN</p> <p>Proiectat: ARH.STEBINGAR_MIHAI</p> <p>Intocmit: URB.DUMITRACHE_CATALIN</p> <p>Redactat: URB.DUMITRACHE_CATALIN</p> <p>Verificat: URB.RAZVAN_CRISTESCU</p>		<p><b>NUME</b></p> <p>scara 1/2000</p> <p>format A2</p> <p>02/2020</p>	<p>Titlu proiect:</p> <p><b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor</b> conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019</p> <p>Titlu planșă:</p> <p><b>ANALIZA DOTARI PUBLICE EXISTENTE</b></p>		<p>Faza:</p> <p>PUZ</p> <p>Planșă nr.:</p> <p>U-02.1</p>
<p>Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. și S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.</p>					





- LEGENDĂ**
- Limite**
- Limita zonei studiate în cadrul documentației Conf. ANEXA 2 din caietul de sarcini- Elaborare PUZ "Atelierelor"
  - Limita cadastre
- Regim juridic**
- Domeniul public al Municipiului Constanta
  - Propritate privata a persoanelor fizice si juridice
  - Domeniul privat al Municipiului Constanta



<p><b>EXECUTANT</b></p> <p>S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA</p> <p>S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA</p>		<p>Beneficiar:</p> <p><b>UAT MUNICIPIUL CONSTANTA</b> Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta</p>		<p>Pr. nr.:</p> <p>276</p>
<p><b>SPECIFICATIE</b></p> <p>Coordonator proiect Sef proiect Proiectat Proiectat Intocmit Redactat Verificat</p>		<p><b>NUME</b></p> <p>PETRESCU, TRAIAN URB. RAZVAN, CRISTESCU URB. DUMITRACHE, CATALIN ARH. STEBINGAR, MIHAI URB. DUMITRACHE, CATALIN URB. DUMITRACHE, CATALIN URB. RAZVAN, CRISTESCU</p>		<p><b>SEMNATURA</b></p> <p>[Signature]</p>
<p><b>scara</b></p> <p>1/2000</p> <p><b>format</b></p> <p>A2</p> <p><b>02/2020</b></p>		<p><b>Titlu proiect:</b></p> <p><b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor</b> conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019</p> <p><b>Titlu plansa:</b></p> <p><b>REGIM JURIDIC</b></p>		<p><b>Faza:</b></p> <p>PUZ</p> <p><b>Plansa nr.:</b></p> <p>U-02.2</p>
<p>Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. si S.C. MAS PUBLISHING &amp; PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refofosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.</p>				

	S	W	O	T
<p>STRUCTURA URBANĂ</p> <p>PARCELAR</p> <p>TRAMA STRADALA</p> <p>ACCESIBILITATE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- existența de-a lungul străzilor a parcelelor cu deschideri și/sau adâncimi mici, ce pot favoriza proceduri de alipire în vederea dezvoltării fronturilor în așa fel încât să răspundă nevoilor actuale și cerințelor de confort urban</li> <li>- trama stradală din interiorul zonei de studiu are caracter ortogonal, ce generează forme în general rectangulare ale parcelelor, ușor construibile.</li> <li>- accesibilitate auto ridicată către punctele importante ale orașului, prin străzile ce delimitează zona de studiu: bd. Ferdinand și strada I.G. Duca</li> <li>- accesibilitate ridicată datorită poziției în proximitatea gării.</li> <li>- acces facil la sistemul de transport în comun, liniile de transport și implicit stațiile aferente fiind amplasate pe bd. Ferdinand, str. I.G. Duca și str. Avram Iancu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcellar rectangular, construit compact, cu caracter neomogen, ce formează o imagine urbană destructurată</li> <li>- intersecții dese ce formează insule de parcele de mici dimensiuni, ce favorizează o dezvoltare a zonei ce nu corespunde cu normele actuale de confort, estetică și igienă.</li> <li>- circulația pietonală se desfășoară cu dificultate, trotuarele având învelișul asfaltic deteriorat și fiind ocupat de autoturismele parcate neregulamentar</li> <li>- lipsa unor benzi dedicate transportului în comun, respectiv transportului alternativ</li> <li>- lipsa unor zone dedicate exclusiv parcarilor, cu precădere în zona funcțiunilor publice.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interesul dezvoltatorilor imobiliari pentru achiziționarea mai multor terenuri în scopul alipirii, pentru a genera investiții care să asigure cerințele actuale de igienă și confort urban</li> <li>- atragerea de investiții în parteneriat public-privat pentru dezvoltarea de parcări inteligente (de preferat la nivel subteran)</li> <li>- accesul la fonduri europene ce ar oferi posibilitatea atragerii de finanțări pentru diverse proiecte privind mobilitatea urbană.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lipsa unui control al pieței imobiliare ce ar putea reduce interesul investitorilor în zonă</li> <li>- lipsa fondurilor administrației locale pentru investiții publice</li> </ul>
<p>MODUL DE OCUPARE AL PARCELELOR</p> <p>FONDUL CONSTRUIT</p> <p>VALORI DE PATRIMONIU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona de studiu este inclusă în zona de protejată a orașului - Sit Urban LMI CT-II-s-B-02842</li> <li>- existența în zona de studiu a unor monumente de arhitectură (de exemplu Hanul Balcan), precum și a unor imobile cu valoare arhitecturală, ce pot impune investițiilor viitoare o mai mare atenție pentru soluțiile arhitecturale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-modul inițial de construire, în stil cuplat, a generat apariția unor calcane puternic vizibile din domeniul public</li> <li>- străzile cuprinse în zona de studiu prezintă fronturi ce se află în stare medie / avansată de degradare.</li> <li>-zona prezintă un fond construit predominant compact, ce nu se ridică la standardele actuale confort, estetică și igienă.</li> <li>-discrepanță între regimul de înălțime înalt al investițiilor recente față de cel al țesutului existent</li> <li>- existența în zonă a terenurilor neconstruite ridică gradul de insalubritate al zonei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-investiții publice și private în ceea ce privește sporirea eficienței energetice a clădirilor și a reabilitării termice a acestora, pentru clădirile cu valoare arhitecturală</li> <li>-identificarea unor imobile ce se află în zona de protecție a unor monumente arhitecturale, ofera contextul unor investiții cu o arhitectura ce are ca scop și punerea în valoare a elementelor constructive</li> <li>-interesul investitorilor pentru terenurile libere din zonă</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-nerespectarea de către investitori a reglementărilor legislative actuale, în ceea ce privește loturile deja construite</li> <li>-lipsa unor noi investiții în zonă generată de încadrarea frontului de vest al zonei centrale de pe bulevardul Mamaia în situl protejat - Sit Urban LMI CT-II-s-B-02842, ce ar putea crea restricții de construire.</li> </ul>
<p>INTENSITATEA DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</p> <p>SPATII PUBLICE SI PRIVATE</p> <p>SPATII VERZI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-terenurile destinate locuințelor colective, construite înainte de 1990, permite amenajarea de spații verzi și de loisir, adiacente acestora, pe bd. Ferdinand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în zonă nu sunt amenajate spații publice și/sau spații verzi, singurele zone de spații verzi fiind cele aferente terenurilor private.</li> <li>-modul de utilizare spontană al terenurilor din punct de vedere funcțional, creează o imagine urbană destructurată.</li> <li>- existența multor terenuri ce sunt dezafectate</li> <li>- dezvoltarea spontană de servicii în zonă a dus la o imagine urbană destructurată</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interesul investitorilor pentru terenurile libere de construcții, ce pot genera investiții care pot crește atractivitatea zonei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- speculă imobiliară ce ar putea genera investiții nefavorabile pentru zonă</li> <li>- lipsa fondurilor administrației publice locale de a întreține / dezvolta spațiile publice în zonă</li> </ul>
<p>FUNCTIUNI</p> <p>DOTARI</p> <p>POTENTIAL ECONOMIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona prezintă un potențial economic ridicat datorită poziției în relație cu arterele importante ale orașului, precum și în proximitatea zonei centrale, intens dezvoltate din punct de vedere economic</li> <li>- existența unui număr mare de agenți economici în zonă</li> <li>- locuințele colective recent dezvoltate pe la intersecția străzilor Avram Iancu și Olteniei, crește semnificativ calitatea locuirii în zonă</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-din punct de vedere a dotărilor publice, zona prezintă un procent foarte scăzut, remarcându-se foarte puține obiective de asistență sanitară, un obiectiv de învățământ, iar obiectivele de protecție și asistență socială lipsesc; de asemenea, mobilierul urban, acolo unde există, se află în stare de degradare</li> <li>- dezvoltarea spontană de servicii în zonă a dus la apariția multor funcțiuni ce nu sunt compatibile cu locuirea</li> <li>- locuirea individuală prezintă un grad scăzut din punct de vedere al confortului și al salubrității</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- existența Zonei Metropolitane Constanța reprezintă o oportunitate din punct de vedere economic, generând noi investiții</li> <li>-inclusiunea Constanței în circuitul curent al croazierelor turistice, poate atrage noi investitori în zonă</li> <li>-încurajarea agenților economici de a investi în echipamente și tehnologii nepoluante și de a apela la resurse de energie neconvenționale (energie eoliană, energia pământului, energie solară, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-lipsa fondurilor și a resurselor necesare dezvoltării sistemului privind protecția socială.</li> <li>-supra-solicitarea infrastructurii publice (sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, iluminat public, etc.) și incapacitatea acesteia de a răspunde prompt tendințelor de dezvoltare.</li> </ul>

 		Beneficiar:	Pr. nr.:
		<b>UAT MUNICIPIUL CONSTANTA</b> Bd. Tomis, nr. 51, Mun. Constanta, jud. Constanta	276
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
Coordonator proiect	PETRESCU_TRAIAN		1/2000
Sef proiect	URB.RAZVAN_CRISTESCU		format
Proiectat	URB.DUMITRACHE_CATALIN		A2
Proiectat	ARH.STEBINGAR_MIHAI		
Intocmit	URB.DUMITRACHE_CATALIN		02/2020
Redactat	URB.DUMITRACHE_CATALIN		
Verificat	URB.RAZVAN_CRISTESCU		
Titlu proiect:		Faza:	
<b>Elaborare Plan Urbanistic Zonal Atelierelor</b> conform Contract de prestari servicii nr. 207165 / 25.10.2019		PUZ	
Titlu plansa:		Plansa nr.:	
<b>ANALIZA SECTORIALA PE PROBLEME SPECIFICE</b> <b>ANALIZA SWOT</b>		U-02.3	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. Project Resolv Consulting S.R.L. si S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			