

2018



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. pentru diversificarea funcțiunilor în zona Bd. I.C. Brătianu nr. 211

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în vestul municipiului Constanța, aproape de intrarea dinspre Valu lui Traian, vis-à-vis de Institutul de cercetare – dezvoltare pentru creșterea ovinelor și caprinelor „Palas”.

1.3. Beneficiar

S.C. Dacor-Plast S.R.L., prin Murariu Ioan Dan.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită conform art. 32 din Legea 350/2001 actualizată și are ca obiect obținerea avizului de oportunitate pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr. 1315 din 29.03.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

3.1. Structura funcțională

Terenul pe care se propune modificarea reglementărilor este situat în Municipiul Constanța, în vestul localității, și este proprietatea S.C. Dacor-Plast S.R.L., conform actelor de proprietate.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Conform cadastrului, folosința actuală a terenului este de curți, construcții.

Terenul este liber, neconstruit, împrejmuit.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune reglementarea terenului în vederea construirii unui imobil cu funcțiune mixtă, cu locuințe colective, comerț și servicii.

De asemenea, se propune creșterea regimului de înălțime pe zona propusă spre studiu, pe terenurile orientate spre una din cele mai circulante artere ale municipiului, care este bulevardul I.C. Brătianu, pe porțiunea dintre conexiunea cu Autostrada A2, respectiv intrarea în localitate, până la conexiunea cu centura Constanței, bulevardul Aurel Vlaicu.

3.2. Accesuri

Accesul pe teren se face din bulevardul I.C. Brătianu. P.U.Z. va rezolva accesibilitatea la teren fara crea disconfort circulatiei autovehiculelor pe bd. I.C. Bratianu.

3.3. Rețele de utilități publice

Toată zona dispune de rețelele publice de utilități: apă, canalizare menajeră, electricitate, gaz metan, telefonie, cablu de date.

Dacă este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face față noilor capacități.

Apele meteorice se vor dirija spre spațiul verde care se va prevedea în incinta parcelei.

Pe parcelă se va asigura pre colectarea deșeurilor, pe sortimente.

3.4. Circulații și parcări

Circulația rutieră – nu se modifică traseul străzilor din zona studiată. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fațada sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – pe bulevardul I.C. Brătianu sunt linii de transport în comun, dar acestea nu sunt afectate.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor amplasa pe terenul propriu, în funcție de necesități, conform H.G.R. 525/1996 și normativului P132-93, astfel încât să acopere necesarul rezultat din funcțiunile propuse, conform legislației în vigoare. De asemenea, se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului minim de

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele adiacente străzilor.

3.5. Protecția mediului

Apele uzate sunt canalizate în rețeaua publică, iar impactul asupra solului, subsolului și aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deșeurilor pe platforme, pe sortimente de deșeuri.

Funcțiunile propuse nu vor fi generatoare de zgomot peste limitele admise.

Vor fi permise numai funcțiuni nepoluante, conform cerințelor P.U.G. și R.L.U..

Se vor putea folosi surse alternative de energie.

3.6. Spații verzi

La nivelul solului se vor amenaja spații verzi, cu plantații joase și medii direct în sol sau în jardiniere.

Se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996 pe parcele. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de fațadă și se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica până la modificarea sau abrogarea acesteia.

3.7. Protejarea patrimoniului

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul nu se afla în zonă protejată.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, terenul propus pentru amplasarea investiției este neconstruit.

Planul urbanistic general aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. 327/2015, prevede pentru această zonă **P.O.T. = 35%**, **C.U.T. = 1.1**, în condițiile integrării funcțiilor complementare locuirii, regim de înălțime – **P+2E (H max = 10,0 metri la cornisa/atic)**.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Situația propusă este următoarea: **P.O.T. = 60%**, **C.U.T. = 1,32**, regim de înălțime **P+4E – cu etajul 4 retras de la fatada principala**.

5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează P.U.Z. propus se afla în zona de reglementare a UTR30a din P.U.G. în vigoare, care este ocupată de funcțiuni de locuire, (locuire individuală cu regim mic de înălțime P, P+1, construite într-o arhitectură valoroasă, industrială – cărămidă aparentă și țiglă – și locuire colectivă), dotări pentru învățământ, sănătate și asistență social-sanitară, industrie, teren destinat practicării sporturilor și teren destinat culturilor agricole.

Terenul propus spre studiu este cuprins în subzona de reglementare ZRL2a – locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție. Propunerea constă în crearea unei zone noi de reglementare pe loturile adiacente bulevardului I.C. Brătianu, pentru care să creștem indicatorii urbanistici conform capitolului 4 și să diversificăm funcțiunile admise.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale, prin creșterea atractivității zonei pentru investitori.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu își vor schimba regimul de proprietate.

De asemenea, domeniul public existent nu își schimbă conformarea sau suprafața.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investiției, inclusiv taxele către autorități și furnizorii de utilități vor fi suportate integral de beneficiarul investiției.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

8. CONCLUZII

Principala categorie de intervenții va fi cea legată de reglementarea funcțiilor pentru o suprafață indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiilor principale și secundare, reglementarea indicatorilor urbanistici și regimului de înălțime.

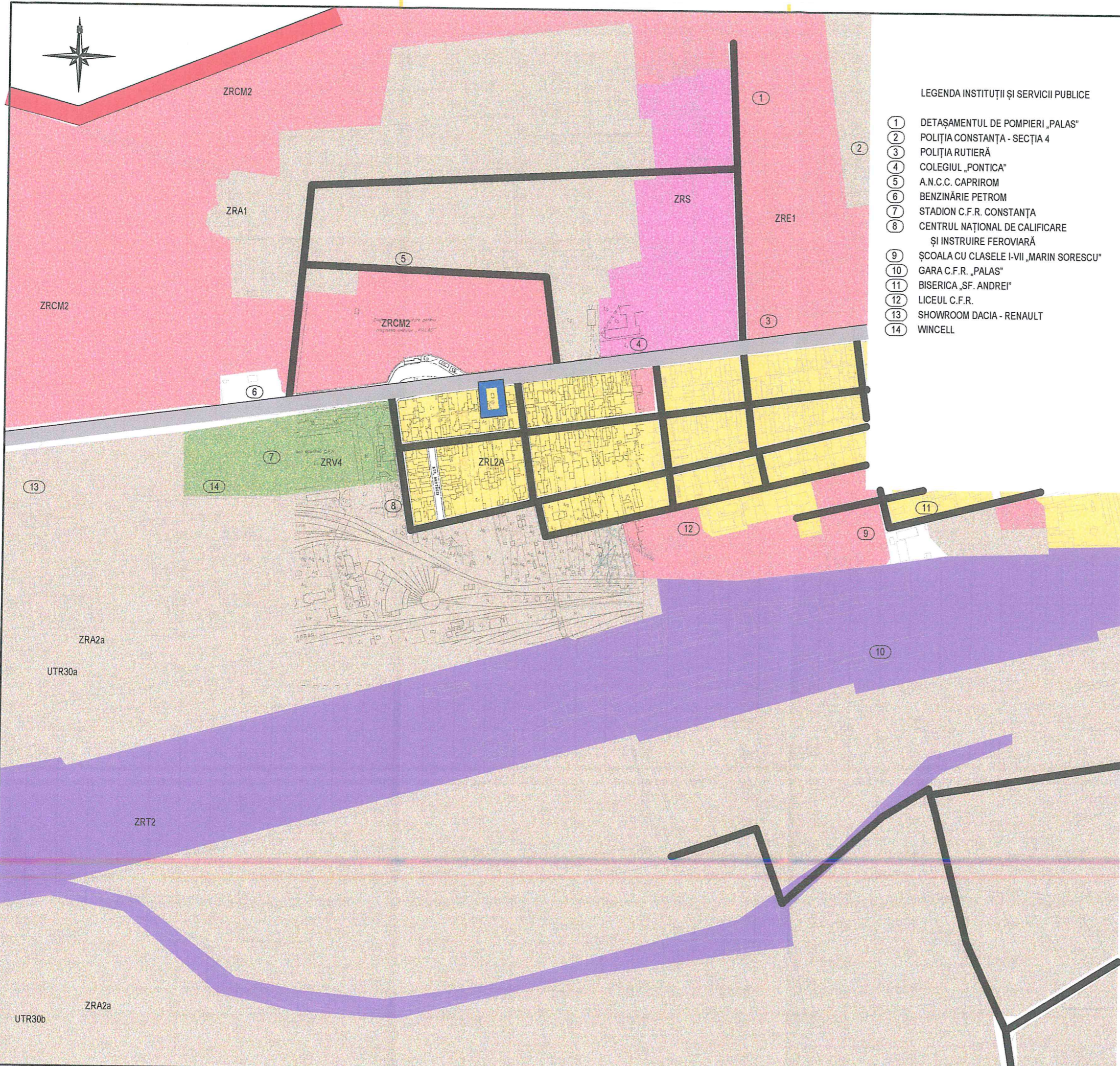
Infrastructura va fi asigurată astfel încât să poată susține funcțiunile propuse.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primaria Municipiului Constanța, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Întocmit: arh. Narcis Gelal





LEGENDA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ① DETAȘAMENTUL DE POMPIERI „PALAS”
- ② POLIȚIA CONSTANȚA - SECȚIA 4
- ③ POLIȚIA RUTIERĂ
- ④ COLEGIUL „PONTICA”
- ⑤ A.N.C.C. CAPRIROM
- ⑥ BENZINĂRIE PETROM
- ⑦ STADION C.F.R. CONSTANȚA
- ⑧ CENTRUL NAȚIONAL DE CALIFICARE ȘI INSTRUIRE FERROVIARĂ
- ⑨ ȘCOALA CU CLASELE I-VII „MARIN SORESCU”
- ⑩ GARA C.F.R. „PALAS”
- ⑪ BISERICA „SF. ANDREI”
- ⑫ LICEUL C.F.R.
- ⑬ SHOWROOM DACIA - RENAULT
- ⑭ WINCELL



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA I
	STRĂZI CATEGORIA A III-A

LEGENDA P.U.G.

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	ZONA CENTRALĂ A ORASULUI ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE ÎNTERES PUBLIC
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM ȘI SPORT
	ZONĂ CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
	ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date 20-IV 2018
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 60/ 2018
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCARA Scale 1/5000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no. P1

Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.

Stațiunea de cercetare pentru
creșterea ovinelor „PALAS”



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR P+4 CU SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII LA PARTER
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR P+2
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTAȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII
	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
	SPAȚII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE PENTRU AMENAJĂRI DE SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ DE LOCUINȚE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII LA PARTER	4817	35
2.	ZONĂ DE LOCUINȚE P+2	4983	36
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	2676	20
4.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	1213	9
TOTAL		13689	100

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DACOR-PLAST S.R.L.		DATA Date 20-IV 2018
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 60/ 2018
AMPLASAMENT Site	BD. I.C. BRĂȚIANU NR. 211, CONSTANȚA		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE		NR. PL. Plan no. P6

Acest document este proprietatea S.C. ALL ARCHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
Fără document & de autorizare al S.C. ALL ARCHITECTURA S.R.L.

