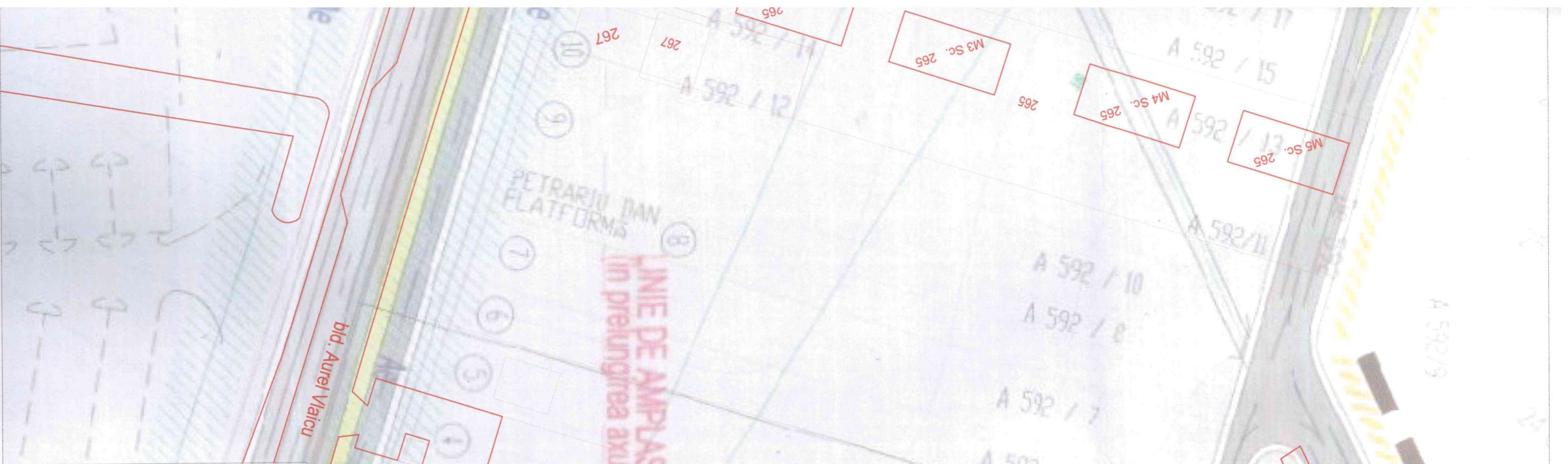


SPATIU COMERCIAL
(P.U.D. aprobat)
necesar translatate volum



LINIE DE AMPLASARE A UNUI ACCES
(in prelungirea axului strazii)

bld. Aurel Vlaicu

STRADA A

LEGENDA

- LIMTA INTORNIANULUI
- LIMTA PUZ
- PUZ SI AMPLASARE LA ZONA INTORNIANA
- CIRCULATI
- STRADA-BEND CAROSABILE EXISTENTE
- STRADA NOI PROPRIU ZONARE STRADA-BEND CAROSABILE PROPUSE
- LINE C.F. PREZENTATA PENTRU SI LA DEVERE
- ZONE FUNCTIONALE
- ZONA CU FUNCTIONALITATE LOCALITARA (BIBLIOTECI, SERVICII)
- ZONA CU FUNCTIONALITATE (SERVICII, SERVICII)
- ZONA DE PRODUCTIE INDUSTRIALA, COMERT EN GROS, DEPOZITE, SERVICII
- ZONA CU FUNCTIONALITATE LOCALITATE, SERVICII DEPOZITE, COMERT
- EQUIPAMENT TERMO-EDILITAR
- ORGANIZARE COMUNALĂ (SERVICII)
- SPATIUL VERDE DE PROTECTIE SI SERVICII
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA A COMUNALII
- CONSTRUCII EXISTENTE SAU PREVĂLUTE IN PLANUL
- ZONA DE VIAȚI DETALIATA LA PUA DE STUDIU DE CIRCULATIE
- REGISTRUL DE ALIMENTARE AL CONSTRUCȚIILOR
- RESTRICTII, CONDITIONARI, PRIORITYATI
- TRASEUL DE ALIMENTARE SI ZONA DE PROTECTIE (sanitar)
- LIMTA ZONEI DE PROTECTIE HIDROLOGICĂ SI SURSĂ DE APA CALDĂ
- TRASEUL CONDUCȚIEI DE APA SI ZONA DE PROTECTIE (sanitar)
- TRASEUL CONDUCȚIEI DE GAZE
- TRASEUL DE VALE DE DE AMPLASARE CU UN CANT. MICHE SAU DE PREZENTARE SAU DE ALIMENTARE
- ZONA DE PROTECTIE A CONDUCȚIEI DE AMPLASARE
- LIMITA U.T.R.

Terenuri care au generat PUZ

Determinarea suprafețelor exacte, rezerve pentru bvd. Aurel Vlaicu, se vor stabili în urma unor ridicări topografice actualizate

<p>MASSTUDIO S.R.L. CONSTANTIA 0723.171.168 219/2489/2017 STR. THEODOR BURADU, 39A, CONSTANTIA, ROMANIA www.masstudio.ro</p>		<p>BENEFICIAR: MIHAI MARIA ADRESA: STRADA ORESTI NR 3</p>		Pr. nr. 06
<p>SPECIFICATIE</p>		<p>NUME scara -/- format</p>		Faza: A1
<p>Sef proiect URA BĂJENARU ALEXANDRU URE DUMITRACHE CATALIN</p>		<p>format A2</p>		Planșa U-0
<p>Proiectat/ Desenați ARH MIHAI STEBINGAR</p>		<p>02/2020</p>		

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală MASSTUDIO S.R.L. Constantia, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd Aurel Vlaicu

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

mun. Constanta, la adresa Bd Aurel Vlaicu nr 257 și 259, Tarla 58, Parcela a592/21-A 592/33

I.03 Titularul investiției

Mihai Maria și Cirnu Iulian

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA

tel: 0745854672

I.05 Fază proiect

A.O.

I.06 Număr proiect

52/2019

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenurile situate** la adresa zona **Bd Aurel Vlaicu nr 257 și 259, Tarla 58, Parcela a592/21-A 592/33** fiind identificate prin numerele cadastrale 244586, 248623, 205829 Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia următoarea zona prin documentația urbanistică de tip P.U.Z.:

- la nord: proprietati private
- la est: BD Aurel Vlaicu
- la sud: proprietati private
- la vest: proprietati private

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de cca. 7,5 ha..

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a Mihai Maria și Cirnu Iulian, persoane fizice, conform contractului de vânzare.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- C.U. 221/ 17.01.2020;
- H.C.L. 286/2006;
- P.U.G. municipiul Constanta aprobat prin H.C.L. 653/1999 prelungit prin 429/2018;
- 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;

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 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat documentația, fac parte din intravilanul orasului Constanta, situate în zona de nord-vest a municipiului, având în vecinătatea imediata Mall Vivo.

Terenurile au acces direct din bd. Aurel Vlaicu. Astfel zona propusa spre studiu este bine sistematizata din punct de vedere rutier si dispune de accesibilitate ridicata.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - P.U.Z. HCL 286/2006

Terenurile propuse spre studiu P.U.Z. fac parte din intravilanul municipiului Constanta, conform P.U.G. aprobat al orasului. Terenurile dispun de reglementari in vigoare in baza P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 286/2006 si se încadrează în următoarea zonă funcțională, cu reglementările aferente:

U.T.R. 28

Delimitare / Situate in cadrul orasului Zona este amplasata in partea de Vest a orasului, fiind delimitata la Nord de str. Stefanita Voda, la Vest de limita intravilanului propus, la Sud de artera propusa in prelungirea strazii Eliberarii, iar la Est de Bdul. Aurel Vlaicu.

Funcțiuni existente / Funcțiuni propuse

Din punct de vedere functional, zona este ocupata de locuire individuala cu regim de inaltime mic (P, P+1), de servicii publice si administrative, comert, unitati de depozitare, gospodarie comunala si teren destinat culturilor agricole (care este predominant).

Este propusa realizarea unei zone cu o mare diversitate functionala prin ocuparea terenului destinat culturilor agricole cu activitati mixte (unitati de productie mici, cercetare, servicii de interes general si locuinte), formarea unui centru de cartier cu functiuni specifice, zona de activitati comerciale cu ridicata, spatiu verde destinat protectiei, pastrandu-se restul functiunilor deja existente.

Cuprinde urmatoarele subzone de reglementare: ZRCM2, ZRE2, ZRV4, ZRG1, ZRCM2, ZRT1a, ZRA3

2.3 REGIMUL JURIDIC

Imobilele ce au generat P.U.Z. sunt proprietatea privată a Mihai Maria si Cirnu Iulian., persoane fizice, conform contractului de vanzare.

In vecinatate se identifica terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/ juridice, cat si a administratiei publice locale.

2.4 CIRCULAȚII

Terenurile au acces direct din circulatii publice bd. Aurel Vlaicu. Astfel zona propusa spre studiu este bine sistematizata din punct de vedere rutier si dispune de accesibilitate ridicata.

In proximitate se mai identifica strada Anton Cehov.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce au generat documentatia prezenta sunt situate in intravilanul mun. Constanta, la adresa zona **Bd Aurel Vlaicu nr 257 si 259, Tarla 58, Parcela a592/21-A 592/33.**

Terenurile dispun de urmatoarele caracteristici:

- numar cadastral 244586, cu suprafata de 5124,00 mp.;
- numar cadastral 248623, cu suprafata de 4881,00 mp.
- numar cadastral 205829, cu suprafata de 1400,00 mp.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Toate rețele existente in zona, vor fi trasate in anexele, avizele institutiilor avizatoare detinatoare de rețele.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

- Propunerile care stau la baza prezentei documentații, au avut la bază 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,
 - 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,
 - Creșterea calității vieții utilizatorilorși creșterea esteticii urbane.

3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 a **amenajării teritoriului și a urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile vizate se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate.*

Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.Z. Aurel Vlaicu, aprobat prin H.C.L. 286/ 2006.

În cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare și anume:

- U.T.R. 28

Astfel se propune modificarea teritoriului propus spre studiu P.U.Z., din UTR 4 - zona Crisului în **Zona mixtă (ZM) cu regim de construire continuu/ discontinuu situată în afara zonei centrale.**

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel local și de cartier;
- Sedii/ birouri ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi,
- proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Funcțiuni medicale (construcții de sănătate) și spații complementare
- Depozitare (sub forma de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită;
- Hoteluri, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Locuințe colective;
- Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite;
- Agreement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații plantate - de aliniament, scuaruri, grădini;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PROPUSE

- minim 12,00 metri;
- maxim 30,00 metri (ce include firmele luminoase/ steaguri și alte asemenea);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI PROPUSE (POT = mp. AC /mp teren * 100)

- 40%= pentru locuințe individuale;
- 50%= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agreement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivel de cartier;
- 90%= activități de agreement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice de nivel local;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUSE (CUT = mp. ADC /mp teren)

- 1.50= pentru locuințe individuale;
- 2.5= pentru locuințe colective, birouri, funcțiuni medicale, hoteluri/agenții de turism, funcțiuni comerciale de alimentație publică, activități de agreement, sport, recreere, parcaje și instituții și echipamente publice la nivel de cartier;
- 3.0= activități de agreement, sport și recreere în spații acoperite/ descoperite și instituții și echipamente publice de nivel local;

3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține la etapele ulterioare P.U.Z..

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Toate bransamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

CAPITOLUL 4

INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin propunerea prezentului P.U.Z. se dorește încadrarea într-o nouă zonă de reglementare a imobilului, în care indicatorii urbanistici să fie reglementați în mod specific și diversitatea funcțională să fie caracteristica zonei din care se încadrează aceasta.

Mixitatea funcțională în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților și are în vedere tendințele de dezvoltare la nivelul zonei din care se încadrează la nivelul orasului Constanta.

Odată 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.

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 sedință 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, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

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 (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,
Urb. Dumitrache Catalin



Verificat,
Urb. ALEXANDRU BAJENARU