

INDICATORII PARCELEI	INDICATORII ZRCM1a
S TEREN=119.00 MP.	S TEREN=241.40 MP.
S CONSTRUITA=119.00 MP.	S CONSTRUITA=119.00 MP.
S DESFASURATA=940.00 MP.	S DESFASURATA=940.00 MP.
POT=100%	POT=49.30%
CUT=7.90	CUT=3.89

LEGENDA

LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE	-----
LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE	-----
LIMITA PARCELELOR/LOTURILOR	-----
ALINIAMENT REGLEMENTAT	-----
ZONE DE REGLEMENTARE	ZRCM1
CIRCULATII PIETONALE	-----
CIRCULATII CAROSABILE	-----
GARAJE SI PARCARI	-----
CONSTRUCTII EXISTENTE	-----
CONSTRUCTIE EXISTENTA / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	-----



BILANTUL PRESCRIPTIILOR SPECIFICE	EXISTENT - HCLM 227/2001 / HCLM 653/1999; HCLM 81/2013	PREVEDERI PENTRU ZRCM se mentine situatia existenta	PROPOUNERE ZRCM1a	PROPOUNERE in limita parcelei
UTILIZARE FUNCTIONALA				
1. FUNCTIUNI ADMISE	apartament, birou, hotel	restaurante, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii	apartament, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii	apartament, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii
2. FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI		restaurante, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii	apartament, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii	apartament, servicii, birouri, locuri de joaca pentru copii
3. FUNCTIUNI INTERZISE	activitati poluante	activitati poluante	activitati poluante	activitati poluante
CONDITII DE AMPLASARE, ALINIAMENT				
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR	delimitate la limita proprietatii la strada, invecinata pe st. Stefan cel Mare	delimitate la limita proprietatii la strada, invecinata pe st. Stefan cel Mare	delimitate la limita proprietatii la strada, invecinata pe st. Stefan cel Mare	delimitate la limita proprietatii la strada, invecinata pe st. Stefan cel Mare
5. DISTANTA FATA DE TROTUAR	0	minim 4m, daca inaltimea cladirii > 4m distanta de la trotuar	0	0
6. DISTANTA FATA DE LIMITELE PARCELELOR	0	nu e cazul	0	0
7. DISTANTA FATA DE CLADIRILE INVECINATE (pe parcela)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
CIRCULATIA SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR				
8. ACCES AUTOVEHICULELOR POMPIERI	st. Stefan cel Mare si st. Stefan cel Mare	st. Stefan cel Mare si st. Stefan cel Mare	st. Stefan cel Mare si st. Stefan cel Mare	st. Stefan cel Mare si st. Stefan cel Mare
9. GARAJE SI PARCARI	pe st. Stefan cel Mare	pe st. Stefan cel Mare	pe st. Stefan cel Mare	pe st. Stefan cel Mare
INDICATORI URBANISTICI				
10. P.O.T.	100%	maxim 75%, cu exceptia functiunilor de locuit	75%	100%
11. C.U.T.	7.30	maxim 7.1	maxim 4.00	7.30
12. REGIM DE INALTIME	S+P+3+apart	S+P+3+apart	P+3+4+part	S+P+3+apart
ZONE DE PROTECTIE SI SAU SIGURANTA				
13. RELE EDILITARE	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
14. NATURALE	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
15. MONUMENTE ISTORICE SI DE ARHITECTURA	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
ALTE INFORMATII				
16. TIPUL DE PROPRIETATE	proprietate privata a proprietarilor fizici si juridici	proprietate privata a proprietarilor fizici si juridici	proprietate privata a proprietarilor fizici si juridici	proprietate privata a proprietarilor fizici si juridici
17. SPATII VERZI (suprafata si procentual)	nu exista	contine RCU	nu e specificat / nu e cazul entitatii	se va realiza pe baza verdei 12mp
18. IMPREJMURI	nu e cazul	compartimentare spre strada, maxim 120cm, scuturi opace max 100cm	nu e cazul	nu e cazul

nr. inregistrare: 113/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 office@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA
Phase

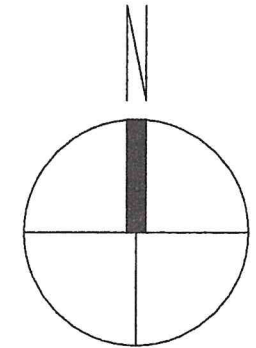
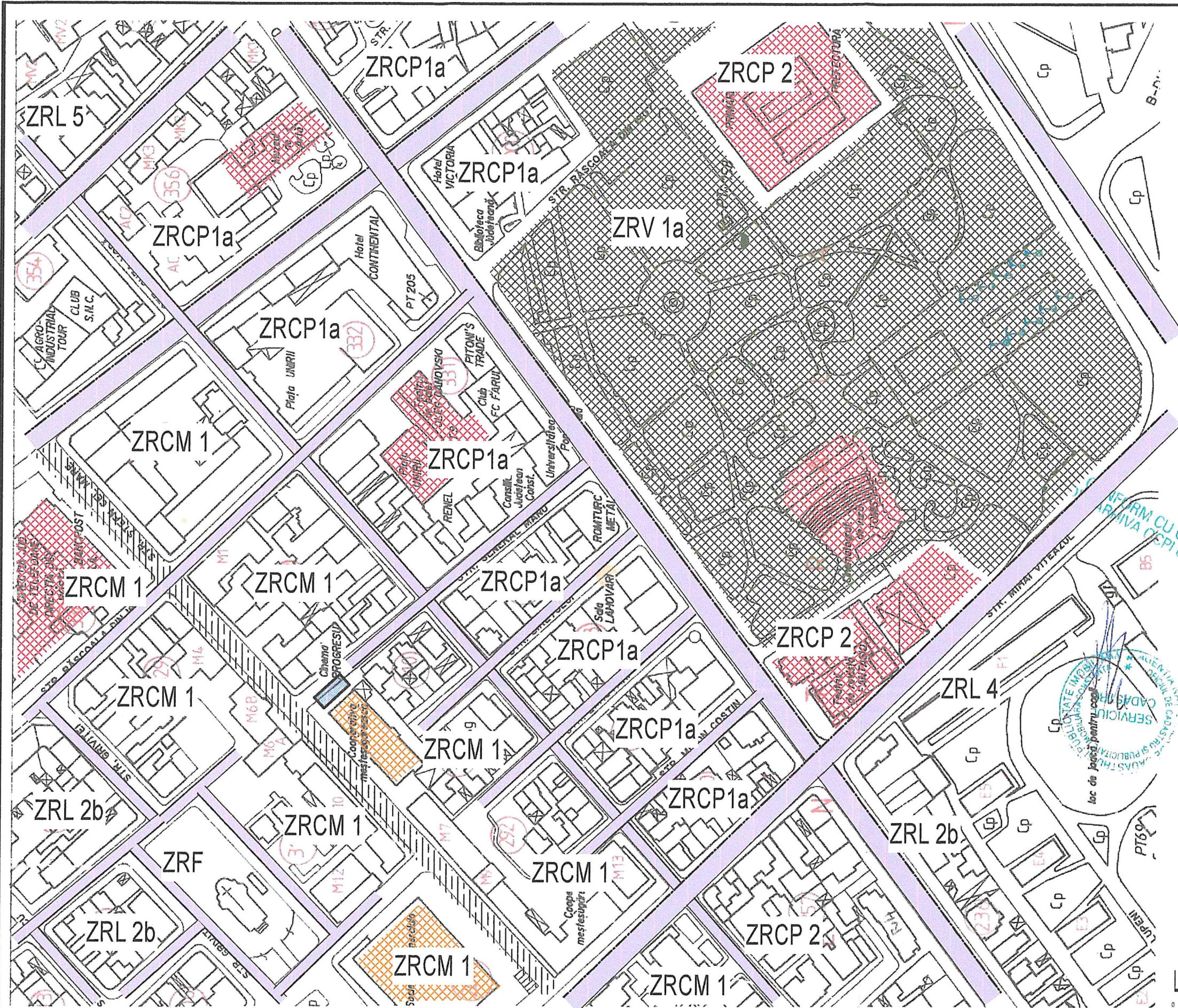
A.O.



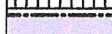



SEF PROIECT
Master Designer

arh. IGNIS DUVAGI

BENEFICIAR Purchaser	EUROSANTIS S.R.L.	DATA Date	14-III 2015
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE IMOBIL STR. STEFAN CEL MARE 35
	AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. STEFAN CEL MARE NR. 35	SCARA Scale
	TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE SITUATIE	NR. PL Plan no.
			U0

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice folosire, reproducere, distributie, publicitate si expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent



-  TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
-  PIETONALE
-  STRAZI
-  OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
-  OBIECTIVE EXCLUSIV COMERCIALE
-  SPATIU VERDE

INFORM CU ORIGINALUL
ARHIVA DEPI CONSTANTA

SERVICIUL DE CADASTRU
AL JUDEȚULUI CONSTANTA
loc de joacă pentru copii



nr. inregistrare J13/906/2002 cod unic RO 14536786 - st. Unirii 19A 900532 Constanta tel. 020 241 698 008 office@allarhitectura.ro www.decodesign.ro		BENEFICIAR Purchaser		S.C. EUROSANTIS S.R.L.	DATA Date	26-X 2017
all arhitectura		PROIECT Project		P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINATIE IMOBIL STRADA STEFAN CEL MARE, NR.35	NR. PR Project no.	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	FAZA Phase	AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 35	SCARA Scale	1/2000
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	A.O.	TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE INCADRARE	NR. PL Plan no.	U



MEMORIU GENERAL

1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumire proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE FUNCTIUNE IMOBIL STRADA STEFAN CEL MARE NR.35

1.2. Amplasament

Municipiul Constanta, strada Stefan cel Mare, nr. 35.

1.3. Beneficiar

S.C. EUROSANTIS S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect obtinerea avizului de oportunitate, pe baza certificatului de urbanism 2613/28.08.2017, eliberat de Primaria Municipiului Constanta, pentru terenul aflat in proprietate al beneficiarului, la adresa mentionata.

Se doreste recompartimentarea etajelor imobilului existent pe teren, precum si completarea destinatiei acestora cu cea de locuinte.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1. Structura functionala

Imobilul existent are functiunea de spatiu comercial. Prin prevederile Planului Urbanistic General si documentatiilor de urbanism ulterioare, functiunile permise sunt de comert, turism, servicii, birouri.

Deoarece intentiile de dezvoltare ale beneficiarului includ si compartimentarea in vederea creerii de locuinte si zonele de reglementare invecinate (ZRCM1) permit aceasta functiune, PUZ va reglementa construirea pe teren, tinand cont de prevederile PUG pentru ZRCM1 si situatia existenta pe amplasament.

La parter se va mentine spatiul comercial existent, iar la etaje se vor crea locuinte de tip garsoniera si birouri.

3.2. Accesuri

Accesurile pe teren se fac:

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

- carosabil – pe teren nu se accede cu autovehiculele. Acesta este invecinat cu strada G-ral Manu si pietonalul ocazional carosabil de pe strada Stefan cel Mare;
- pietonal – doua accese de pe trotuarele adiacente strazii G-ral Manu si de pe pietonalul strazii Stefan cel Mare. Accesul la etaje se face de pe latura sud-vestica a imobilului;
- accesul autospecialelor de incendiu si ambulanelor se fac de pe strazile mentionate anterior.

3.3. Retele de utilitati publice

Alimentarea cu apa se face de la reseaua existenta a orasului.

Apele uzate se canalizeaza spre reseaua existenta a orasului.

Apele meteorice vor fi colectate in pluvialele existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face prin bransarea la reseaua existenta in zona, prin intermediul unuia sau mai multor posturi de transformare.

Alimentarea cu gaze naturale se face prin bransament la reseaua de pe strada Stefan cel Mare.

Imobilul se poate bransa la retelele de telefonie fixa din zona.

Pe parcela se va asigura precolectarea deseurilor, pe sortimente.

3.4. Circulatii si parcar

Circulatia rutiera – nu se modifica traseele strazilor din vecinatate;

Transportul in comun – exista in apropiere linii de transport in comun, pe str. Rascoalei din 1907, care nu vor fi afectate.,

Parcarile pentru cladirea existenta – sunt prevazute parcar pe domeniul public, de-a lungul strazii G-ral Manu. Pentru celelalte loturi se pastreaza reglementarile PUG.

Circulatia pietonala se desfasoara in principal de-a lungul strazii Stefan cel Mare, dar si pe trotuarele adiacente strazilor.

3.5. Protectia mediului

Pe teren nu sunt permise activitati poluante. Apele uzate sunt canalizate in reseaua orasului, iar impactul asupra solului, subsolului si aerului este nesemnificativ. Se va asigura colectarea deseurilor.

Funciunile propuse nu sunt generatoare de zgomot peste limitele admise.

3.6. Spatii verzi

Deoarece terenul este construit in totalitate, pe acoperisul tip terasa se va amenaja un spatiu verde cu suprafata de minim 10% din suprafata terenului.

3.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Amplasamentul se afla in zona protejata inscrisa in lista monumentelor si siturilor "necropola Tomisului, CT-I-s-A-02555, nr.13 sit urban, CT-II-s-B-02842 nr.490". Construirea si aprobarea PUZ vor fi conditionate de obtinerea avizelor favorabile de la Directia Judeteana pentru Cultura si Culte.

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

4. INDICATORI URBANISTICI

Situatia existenta se prezinta astfel, conform PUG si documentatiilor de urbanism si de autorizare aprobate:

INDICATORI URBANISTICI	RAPORTAT LA ZONA STUDIATA (ZRCM1)	RAPORTAT LA TERENUL GENERATOR DE P.U.Z.
Regimul de inaltime	nu va depasi distanta dintre aliniamente	P+3E+4 partial
Regim de aliniere	amplasare pe aliniament	amplasare pe aliniament
Procentul de ocupare al terenurilor	- maxim 75%, cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC	100%
Coeficientul de utilizare al terenurilor	- maxim 4 - prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune, cu conditia ca pe ansamblul zonei sa nu se depaseasca valoarea 3,0	7,90

Prin propunere nu se mareste suprafata construita desfasurata a imobilului, investitiile constand numai in modificari interioare.

Se propune inserarea unei zone de reglementare ZRCM1a, alipita celor existente cu urmatorii indicatori urbanistici.

INDICATORI URBANISTICI	RAPORTAT LA ZONA STUDIATA (ZRCM1, ZRCM1a)	RAPORTAT LA TERENUL GENERATOR DE P.U.Z.
Regimul de inaltime	- nu va depasi distanta dintre aliniamente - se mentine situatia existenta	P+3E + 4 partial
Regim de aliniere	- amplasare pe aliniament - se mentine situatia existenta	amplasare pe aliniament
Procentul de ocupare al terenurilor	- maxim 75%, cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC	100%
Coeficientul de utilizare al terenurilor	- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune, cu conditia ca pe ansamblul zonei sa nu se depaseasca valoarea 3,0	7,90

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul care genereaza PUZ se afla in imediata vecinatate a trei zone de reglementare, toate ZRCM1, prevazute in P.U.G..

Amplasamentul se afla in zona centrala a municipiului Constanta, cu acces direct din strada pietonala cu cea mai veche traditie. Zona se caracterizeaza prin imobile cu parter si etajul 1 sau mezanin comerciale si pana la 4 etaje cu functiunea de locuire.

Propunerea se integreaza din punctul de vedere al functiunilor in contextul existent.

Se pastreaza accesurile existente, circulatiile autovehiculelor si pietonale si se mareste suprafata spatiilor verzi prin amenajarea unei portiuni din terasa de la ultimul nivel.

Strazile G-ral Manu, Siretului, Lahovari, Miron Costin sunt intrerupte de fronturile la strada Stefan cel Mare, creandu-se fundaturi. Terenul care genereaza PUZ se afla capatul uneia din aceste strazi.

Reglementarile propuse urmaresc integrarea situatiei existente in contextul general al zonei, fiind similare cu cele din P.U.G.. Se propune instituirea zona de reglementare ZRCM1a.

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale, deoarece se incadreaza in specificul intregii zone cuprinse intre bd. Tomis, bd. Mamaia, bd. Ferdinand si bd. Str. I.Gh. Duca ca fiind cu functiuni mixte.

Terenul si imobilul sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si nu isi va schimba tipul de proprietate.

De asemenea domeniul public existent nu isi schimba conformarea sau suprafata.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiei, inclusiv taxele catre autoritati si furnizorii de utilitati vor fi suportate integral de s.c. Erosantis s.r.l., beneficiarul investitiei.

8. CONCLUZII

Principala categorie de interventie va fi cele legata de completarea destinatiei terenurilor cu cea de locuinte.

Infrastructura este asigurata si poate sustine functiunea propusa.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala stabilita a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria Constanta, pe baza proiectului tehnic.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi

