

tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. pentru diversificarea funcțiilor în zona cuprinsă între străzile Mihai Viteazu, Ioan D. Chirescu, Ion Lahovari, Eremia Grigorescu

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în centrul municipiului Constanța, în zona Spitalului Clinic Județean, în cartierul Tomis I, pe strada Mihai Viteazu nr. 118. Terenul are numărul cadastral 211841 și are o suprafață de 354 mp.

1.3. Beneficiar

Hagi Costea

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. 3276 din 04.09.2018, 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 centrul localității, și este proprietatea lui Hagi Costea, conform actelor de proprietate.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

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

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este încadrată în ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Terenul este împrejmuit și ocupat de o clădire D+P+1E+2Parțial cu funcțiunea de locuință, construită recent, în anul 2011.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune reglementarea terenului în vederea diversificării funcțiilor admise, respectiv pentru posibilitatea transformării locuinței în grădiniță pentru copii preșcolari.

3.2. Accesuri

Accesul pe teren se face din străzile Mihai Viteazu și Ioan D. Chirescu, la care este aliniat.

3.3. Rețele de utilități publice

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

Nu este necesar a se redimensiona, deoarece nu se măresc capacitățile actuale de consum.

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

Pe parcelă se va asigura precollectarea 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 față sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – nu sunt linii de transport în comun pe străzile adiacente.

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 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 este situat în zonă protejată conform Listei monumentelor istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și patrimoniului național nr. 2361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

- Sit urban, Cod CT-II-s-B-02820, nr. crt. 484, Bd. Mamaia (front NV - Duca Ion Gheorghe - Răscoala din 1907), Str. Duca Ion Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Vladimirescu Tudor, Țepeș Vodă, Călugăreni, Călărași, Castanilor, Luminișului, Panait Moșoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flămânda, Vulcan Petru

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

4. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, terenul propus pentru amplasarea investiției este construit cu următorii indicatori urbanistici, conform suprafețelor precizate în planul cadastral: P.O.T. = 39,8%, C.U.T. = 1,38.

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._{maxim} = 35%**, **C.U.T._{maxim} = 1**, în condițiile integrării funcțiilor complementare locuirii, regim de înălțime – **P+2E (H max = 10,0 metri la cornișă/atic)**.

Situația propusă este următoarea: **P.O.T. = 54%**, **C.U.T. = 1,62**, regim de înălțime **P+2E**.

5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează P.U.Z. propus se afla în zona de reglementare a UTR3b din P.U.G. în vigoare, care este ocupată de funcțiuni de locuire, (în locuințe individuale și colective), învățământ, sănătate și cultură, servicii publice și comerț cu amănuntul.

Terenul propus spre studiu este cuprins în subzona de reglementare ZRL2a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție. Propunerea constă în diversificarea funcțiilor admise, introducerea funcțiunii de grădiniță pentru preșcolari, creșterea procentului de ocupare cu funcțiuni complementare locuirii de la maxim 25% până la 100% din suprafața desfășurată.

În vecinătate există o grădiniță publică care deservește carierul în zona blocurilor de locuințe din cartierul Tomis II, și nicio grădiniță privată, deși există cerere pentru acestea.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale pentru locuitorii din zonă, oferind o funcțiune importantă pentru familiile tinere, ca alternativă privată la instituțiile de același tip, de stat.

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

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

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.

8. CONCLUZII

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

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

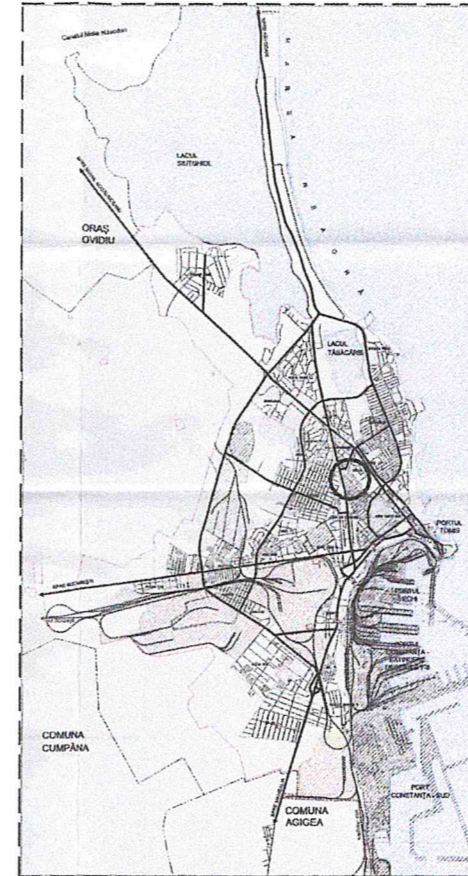
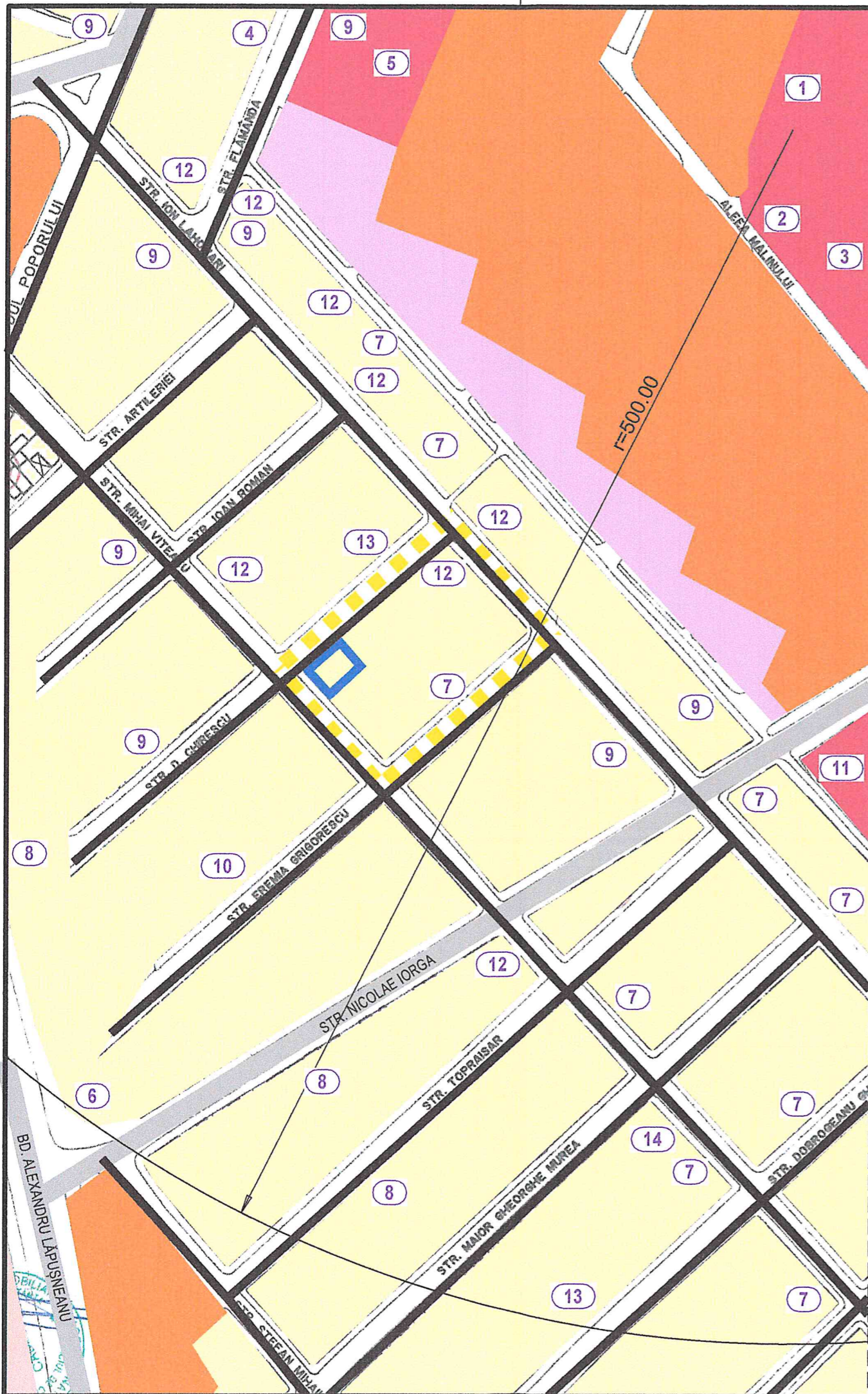
Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

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 DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ① GRĂDINIȚA NR. 6
- ② CREȘA NR. 2
- ③ SERVICIUL PUBLIC ADMINISTRARE CREȘE
- ④ INSPECTORATUL JUDEȚEAN ÎN CONSTRUCȚII
- ⑤ PIAȚA TOMIS I
- ⑥ CARREFOUR MARKET
- ⑦ CABINETE MEDICALE
- ⑧ CLINICĂ MEDICALĂ/SPITAL
- ⑨ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- ⑩ LOC DE JOACĂ PENTRU COPII
- ⑪ ENEL
- ⑫ MIC COMERT
- ⑬ CABINET AVOCAT
- ⑭ PROTOIERIA SFÂNTUL ANDREI



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 A II-A
	STRĂZI CATEGORIA A III-A

LEGENDA P.U.G.

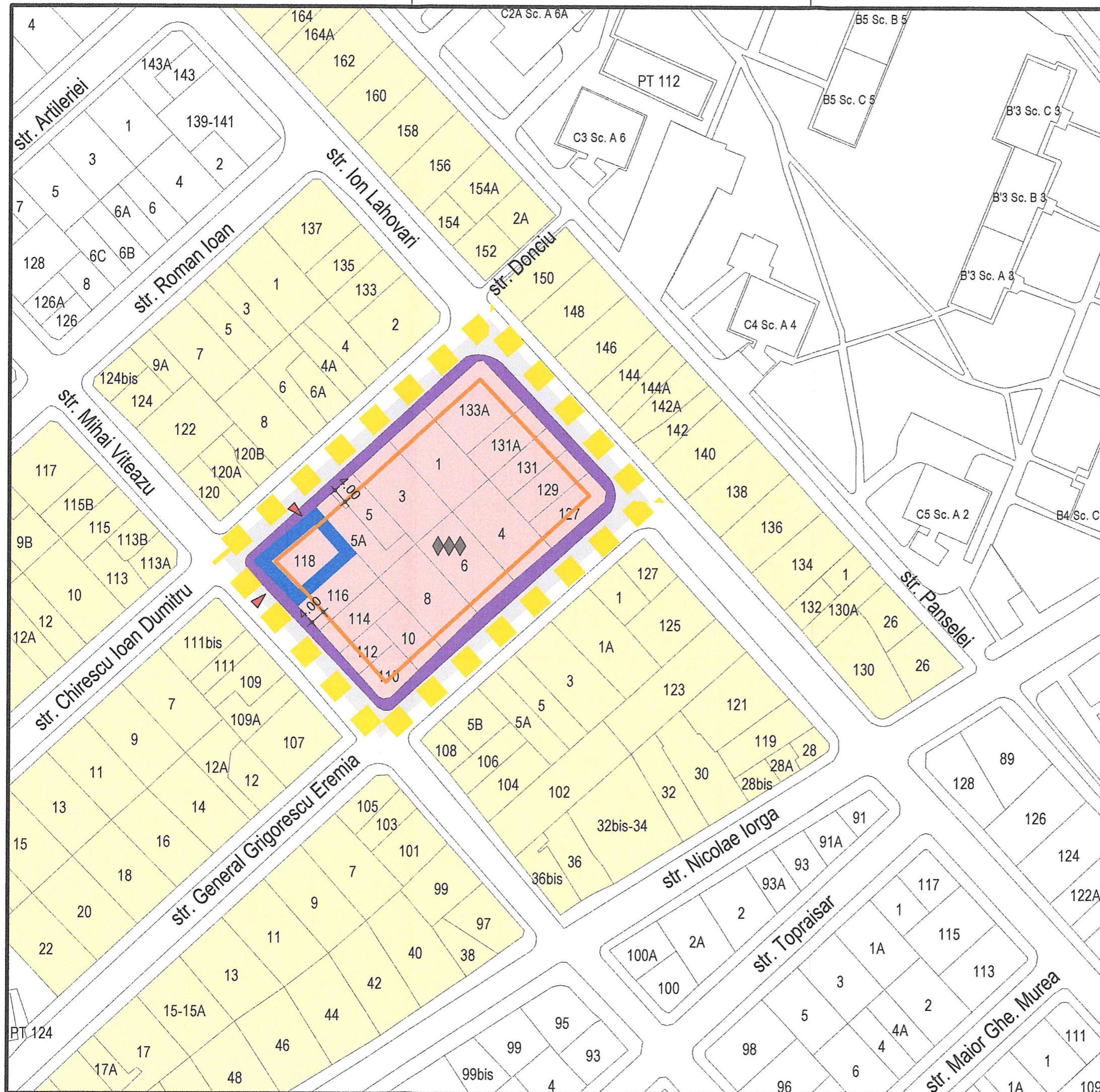
	ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 2A
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 4
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 5

nr. înregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarchitectura.ro
 Unitii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Edu</i>
BENEFICIAR Purchaser	HAGI COSTEA		DATA Date 7 - IX 2018
PROIECT Project	PUZ - DIVERSIFICARE FUNCȚIUNI		NR. PR. Project no. 84/ 2018
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, ZONA DLIMITĂ DE STRĂZILE MIHAI VITEAZU, IOAN D. CHIRESCU, ION LAHOVARI ȘI SEREMIA GRIGORESCU		SCARA Scale 1/2000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no. P1

Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARCHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE
	ZONĂ AFERENTĂ LOCUINȚELOR P+2-10/P,P+1
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII
	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ MIXTĂ, PREDOMINANT DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	3980	66
2.	ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1255	21
3.	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	781	13
TOTAL		6016	100

nr. înregistrare: J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 1453786 secretariat@allarchitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	HAGI COSTEA		DATA Date
PROIECT Project	PUZ - DIVERSIFICARE FUNCȚIUNI		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, ZONĂ DLIMITĂ DE STRĂZILE MIHAI VITEAZU, IOAN D. CHIRESCU, ION LAHOVARI ȘI EREMIA GRIGORESCU		SCARA Scale
TITLUL PLANȘEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE		NR. PL. Plan no.

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARCHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.