



**MEMORIU TEHNIC**  
**in vederea obtinerii**  
**Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ**  
**Mun. Constanta, strada Poporului, nr.20, LOT2-LOT3**

**CAPITOLUL 1: DATE GENERALE**

DENUMIREA OBIECTIVULUI	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – GENERAT DE IMOBILUL SITUAT PE STR. POPORULUI NR.20, LOT 2-LOT3, MUN. CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
INITIATOR:	STERIU DINCA
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	MAI 2018

**CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTATIEI**

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizului de oportunitate conform Certificatului de urbanism nr. 1918/11.05.2018, in vederea elaborarii unui Plan urbanistic zonal, pentru modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul cu suprafata totala de 378mp situat in intravilanul Mun. Constanta, pe strada Poporului, nr. 20, rezultat din alipirea a doua loturi – lot 2 si lot 3, care sunt situate in doua zone de reglementare conform PUG si PUD.

Prin Planul urbanistic zonal se pot stabili reglementări noi 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 (*Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*).

Amplasamentul studiat/care genereaza PUZ, rezultat din alipirea a doua parcele, este proprietate privata a lui Steriu Dinca si conform documentatiei cadastrale are urmatorii vecini:

- La nord: proprietate privata – parcela IE 206024
- La sud: strada Eremia Movila
- La est: strada Poporului
- La vest: proprietate privata

Parcela studiata cu numar cadastral IE 248274 are categoria de folosinta Curti-construcții si este terenuri libere, rezultat in urma obtinerii Autorizatiei de desfiintare obtinuta pentru imobilul parter existent pe lotul 3.







**CAPITOLUL 3: INCADRAREA IN LOCALITATE / PUG MUN. CONSTANTA / PUZ A.V.**

Amplasamentul studiat se afla pe strada Poporului, intre bulevardul Tomis si bulevardul Alexandru Lapusneanu.



Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: googlemaps







J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

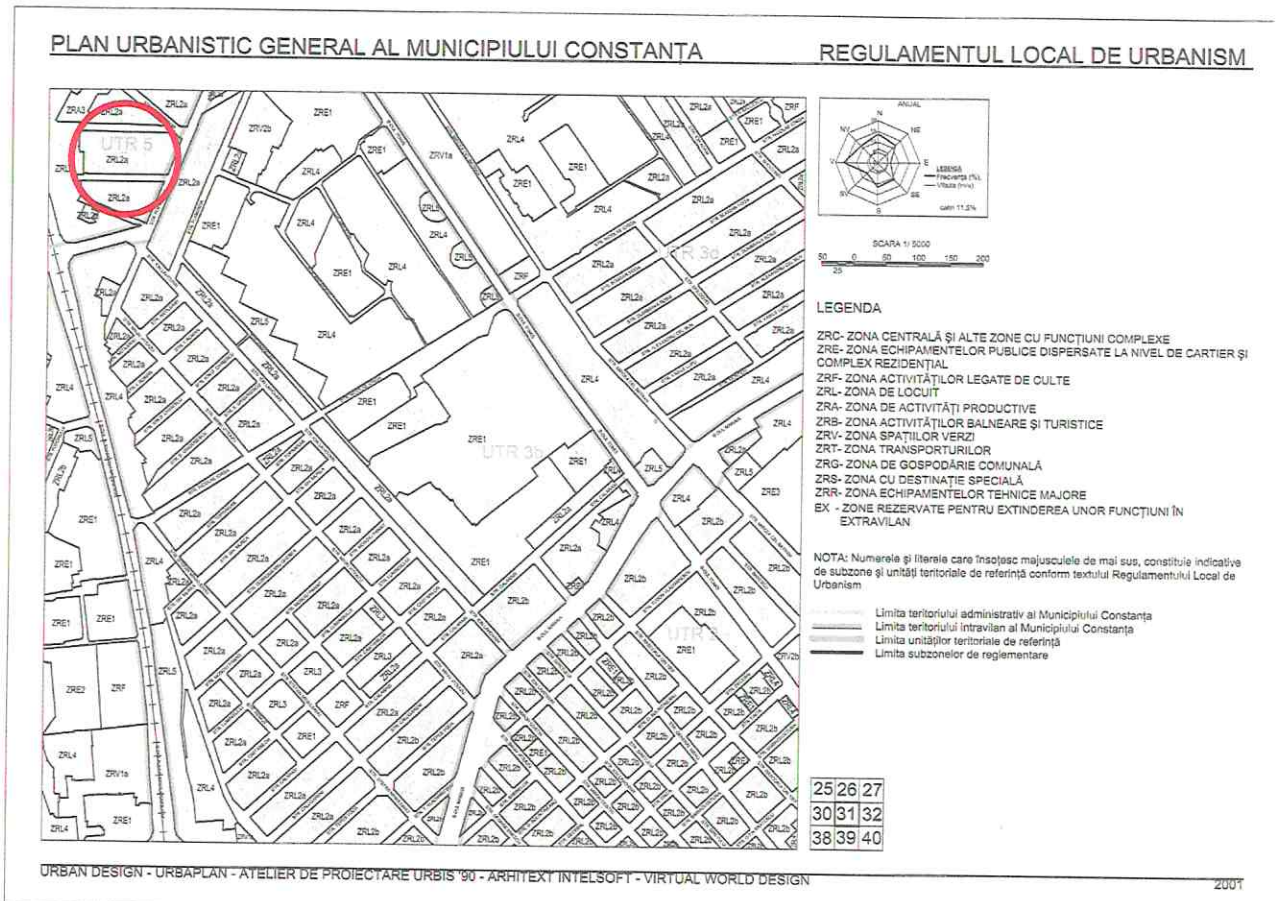
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

**Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRL2a - ZRL 2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie**



Sursa foto: PUG Mun. Constanta

**Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRL2a, conform PUG Mun. Constanta**

**UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- P+2 (H maxim = 10metri)

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

- POT = 35%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren)**

- CUT maxim = 1.0;

**NOTA:**

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.







Pentru lotul 2, parte din parcela studiată au fost aprobate prin PUD-HCL 205/2007, reglementări urbanistice pentru un imobil de locuințe P+3 cu spații comerciale la parter.

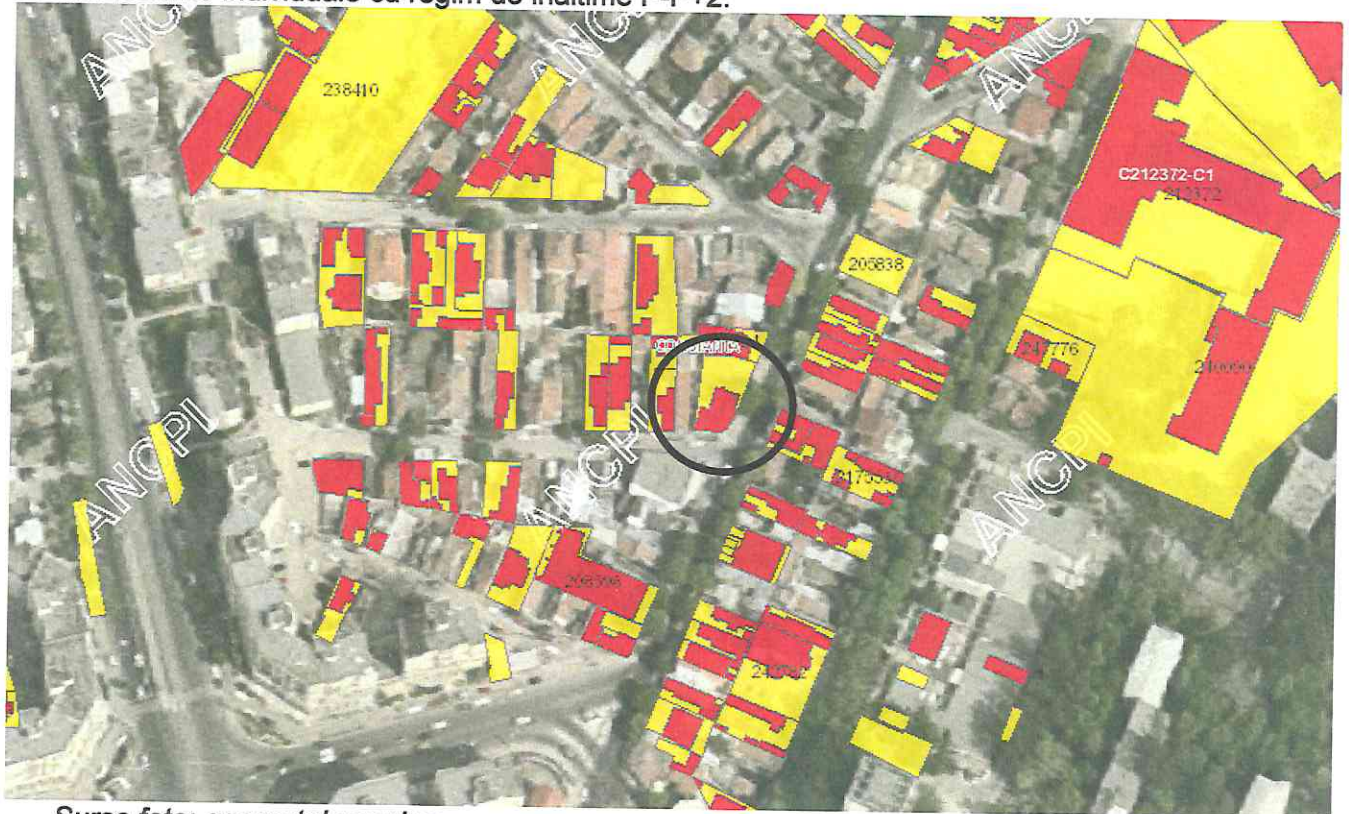
#### CAPITOLUL 4: SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat/care generează PUZ, cu nr. cad. 248274 este teren intravilan situat la intersecția străzilor Poporului cu Eremia Movila. Pe amplasament (fostul lot 3) există o clădire parter pentru care a fost obținută Autorizația de desființare nr. 98/28.11.2017.

La nord de amplasament pe parcela situată pe strada Poporului nr.18, se află o clădire – locuință P+2, amplasată pe limita comună de proprietate.

La vest de amplasament pe parcela situată pe strada Eremia Movila, nr. 2, se află o clădire – locuință Parter.

În interiorul zonei de reglementare ZRL2 a din care face parte amplasamentul studiat, delimitată de străzile Poporului, Eremia Movila, Barbu Delavrancea și zona ZRL4 – bloc locuințe colective LE36, se află locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.



Sursa foto: [geoportal.anci.ro](http://geoportal.anci.ro)







J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

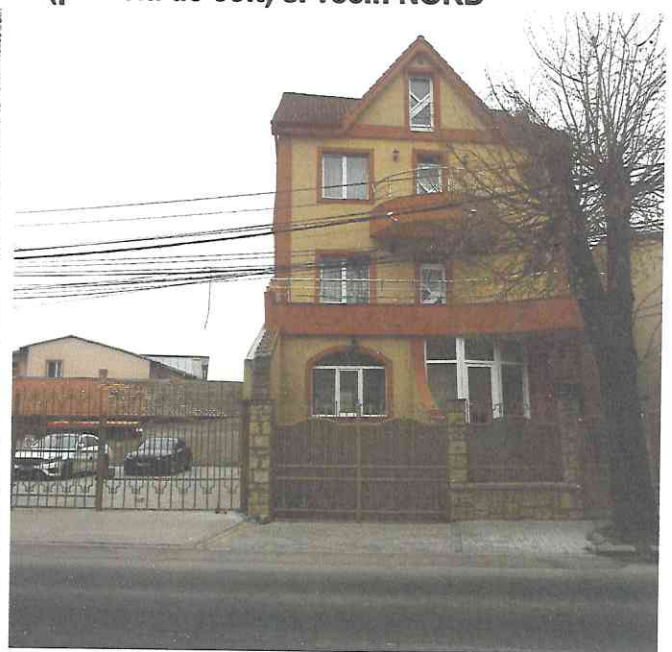
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

**Foto STRADA POPORULUI**



**Foto AMPLASAMENT STUDIAT (parcela de colt) si vecin NORD**







**Foto AMPLASAMENT STUDIAT (parcela de colt)**



**CAPITOLUL 5: PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE**

Se propune mentinerea zonei de reglementare si a caracterului acesteia, respectiv locuire individuala cu regim maxim de inaltime P+2 si reglementarea uniforma a parcelei LOT2-LOT3, avand in vedere faptul ca in urma alipirii celor doua loturi, acesta parcela are doua tipuri de reglementari urbanistice, respectiv lotul 2 (conform PUG) si lotul 3 (conform PUD).

In ceea ce priveste parcela de colt studiata, LOT2+LOT3, se propune functiunea de locuire semicolectiva (2 apartamente/etaj) cu regim maxim de inaltime P+3.

Pentru intreaga zona de reglementare se propune POT maxim = 45% si CUT maxim = 1,35+20% = 1,62.

Se mentine posibilitatea amenajarii de functiuni complementare locurii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.)

**Accesuri auto si pietonale:**

- Accesurile auto si pietonale la amplasamentul stuaita se vor realiza din strada Poporului si strada Eremia Movila.

**CAPITOLUL 6: INDICATORII PROPUSE**

Indicatorii urbanistici propusi pentru amplasamentul ce a generat PUZ, respectiv zona de reglementare stabilita prin PUG Mun. Constanta

COEFICIENTI URBANISTICI			
	PUG	PROPUS (parcela de camp)	PROPUS (parcela de colt)
POT	35-45%	45%	45%
CUT	1-1,35	1,62	1,62
RH	P+2	P+2	P+3







## CAPITOLUL 7: INTEGRAREA IN ZONA

Conform utilizarilor functionale admise prin PUG Mun. Constanta amplasamentul situat in zona ZRL2a, poate fi utilizat pentru – *locuinte individuale cu regim de inaltime P+2 si functiuni complementare locuirii.*

Funciunile propuse pentru amplasamentul studiat sunt locuire semicolectiva (maxim 2 apartamente/etaj) si spatii comerciale la parter, functiuni compatibile cu cele existente si aprobate, mentinandu-se astfel caracterul rezidential al unei zonei.

Proiectul PUZ propune reglementarea uniforma a parcelei care genereaza studiul avand in vedere faptul ca in acest moment pentru parcela cu nr. cad. 248274 exista doua tipuri de reglementari urbanistice.

## CAPITOLUL 8: CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Avand in vedere mentinerea caracterul rezidential al zonei si cresterea regimului de inaltime cu un singur nivel pentru parcela de colt situata la intersectia strazilor Poporului cu Eremia Movila, nu se prevad consecinte economice si sociale deosebite.

## CAPITOLUL 9: CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiilor propuse pe parcela proprietate privata vor fi suportate exclusiv de investitorii privati.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privati sunt cele legate realizarea noilor constructii si a infrastructurii necesare (bransamentele retele edlitare, parcaje, accesuri, spatii verzi, imprejmui).

Nu sunt prevazute interventii care sa necesite costuri pentru administratia publica locala.

INTOCMIT,  
URB. SIMONA SOCARICI

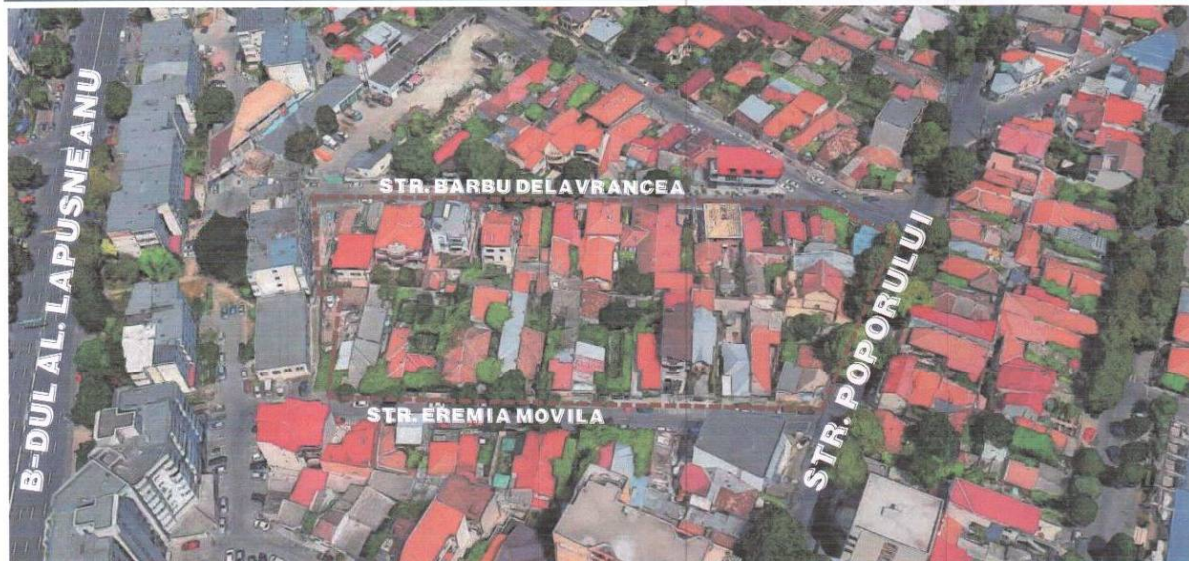
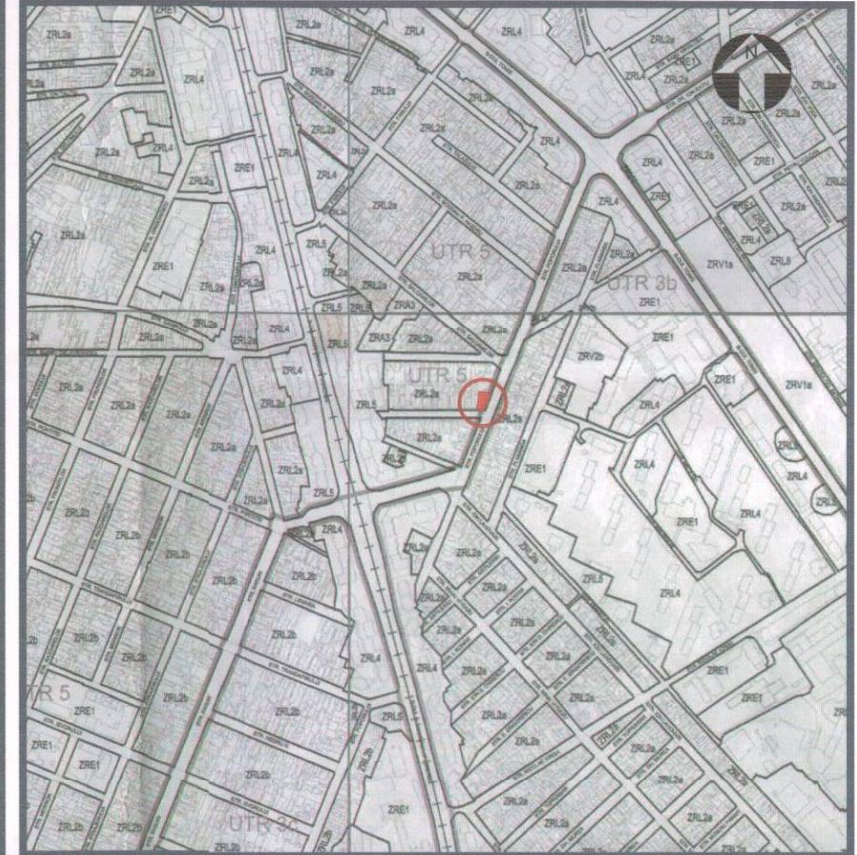
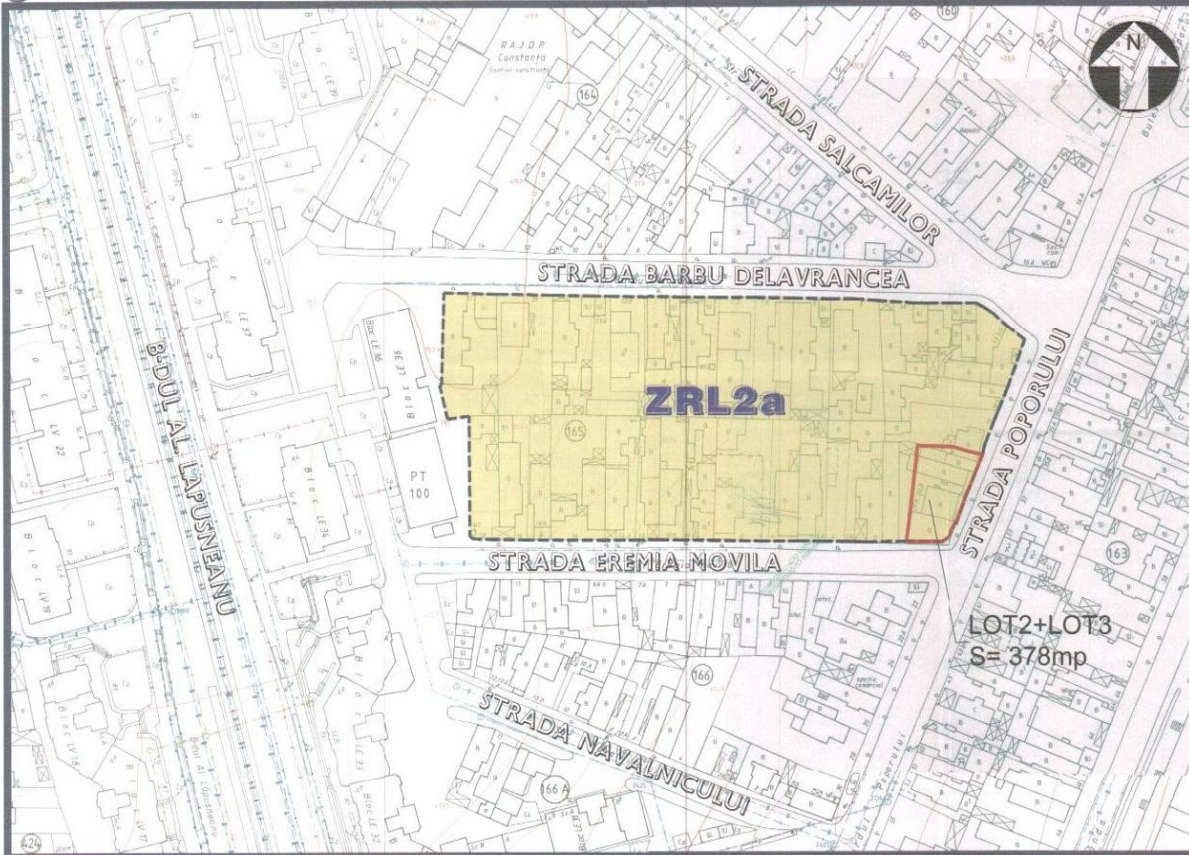




# STUDIU DE OPORTUNITATE pentru ELABORARE PUZ

# PLAN DE INCADRARE U01

generat de imobil - STR. POPORULUI NR. 20, LOT2-LOT3



**S.C. USONIA S.R.L.**  
CONSTANTA - ROMANIA  
URBANISM - ARHITECTURA - DESIGN  
NR. 1

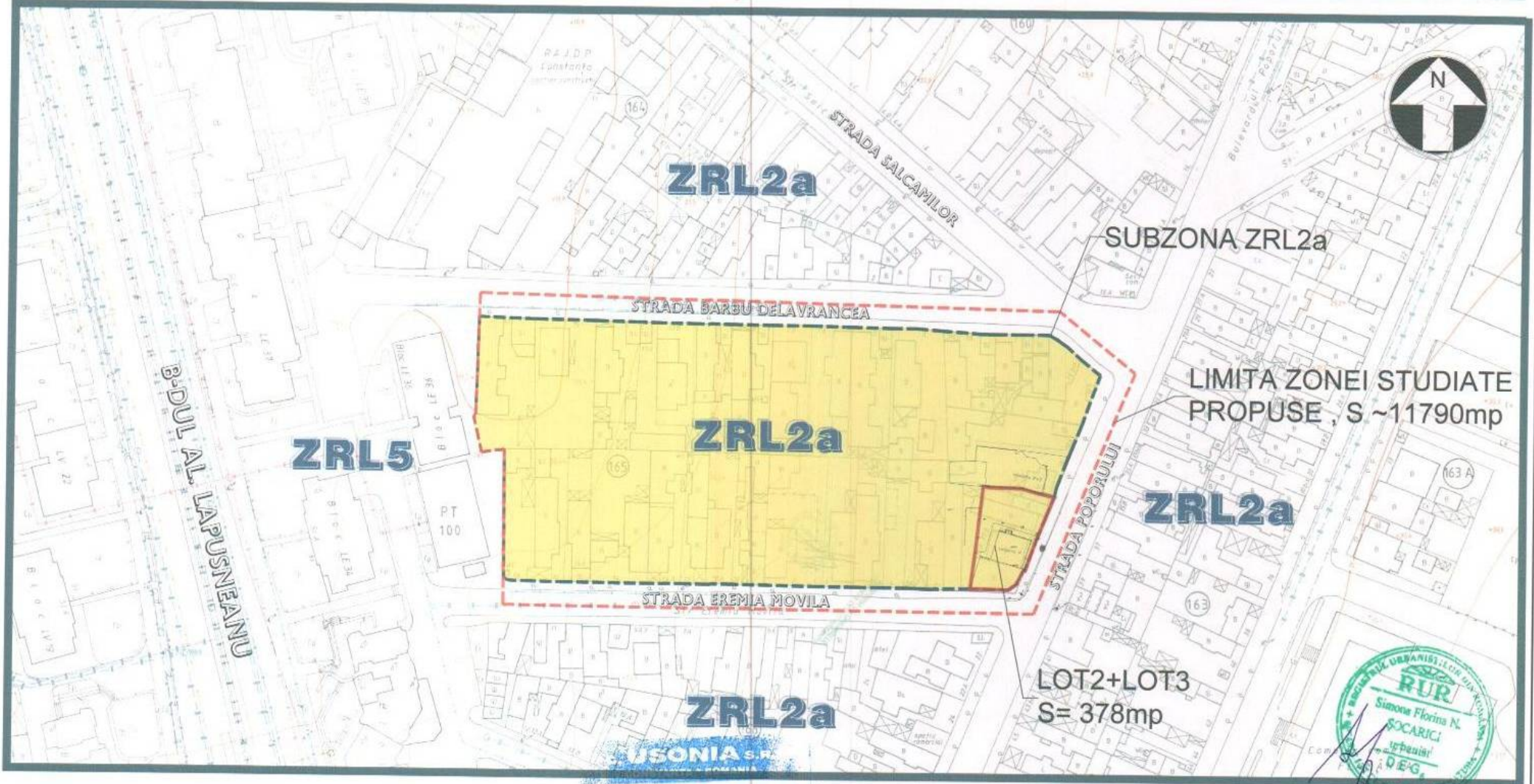


USONIA ARHITECTURA - URBANISM - DESIGN	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	08/2018	A.O.	MAI 2018	U01
SPECIALITATEA				URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT Arh. Marius Socarici			
STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ	PROIECTAT Arh. Marius Socarici			
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT PE	DESENAT Urb. Simona Socarici			
STR. POPORULUI NR. 20, LOT 2 - LOT 3, MUN. CONSTANTA	VERIFICAT ---			
ADRESA	DESEN			SCARA REVIZIA
MUN. CONSTANTA,	PLAN DE INCADRARE IN ZONA			1:1000 00
STR. POPORULUI, NR. 20, LOT 2 - LOT 3	PLAN DE INCADRARE IN PUG			1:5000 ---
BENEFICIAR	---			
STERIU DINCA SI STERIU ELENA	---			

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACCORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA



**STUDIU DE OPORTUNITATE pentru ELABORARE PUZ PLAN CADASTRAL - TOPOGRAFIC generat de imobil - STR. POPORULUI NR. 20, LOT2-LOT3 CU ZONA DE STUDIU U02**



URBANISM • ARHITECTURA • DESIGN  
NR. 1

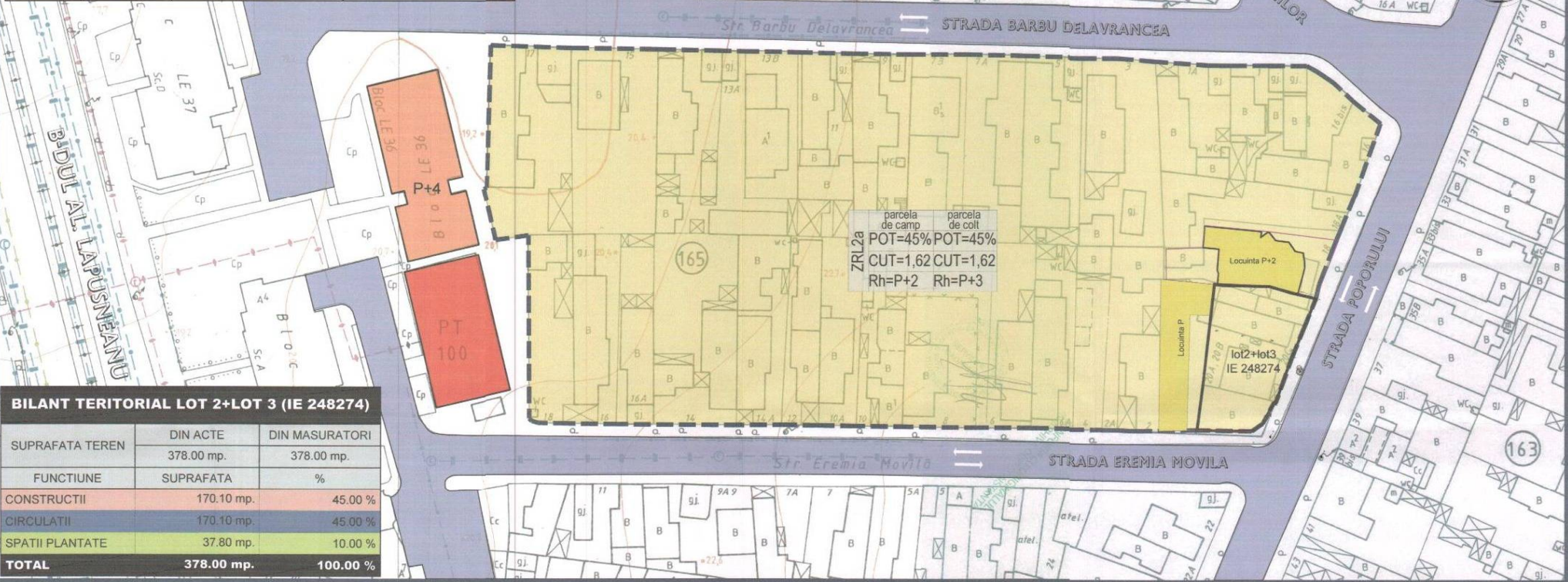
**U S O N I A**  
ARHITECTURA • URBANISM • DESIGN

OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius Socarici
STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ GENERAT DE IMOBILUL SITUAT PE STR. POPORULUI NR. 20, LOT 2 - LOT3, MUN. CONSTANTA	PROIECTAT	Arh. Marius Socarici
---	DESENAT	Urb. Simona Socarici
ADRESA	VERIFICAT	---
MUN. CONSTANTA, STR. POPORULUI, NR. 20, LOT 2 - LOT 3	DESEN	SCARA 1:1000
BENEFICIAR	PLAN CADASTRAL / TOPOGRAFIC	00
STERIU DINCA SI STERIU ELENA	CU ZONA DE STUDIU	---
---	---	---
---	---	---

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.



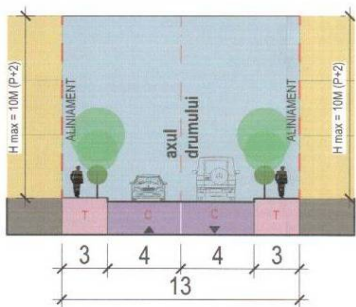
COEFICIENTI URBANISTICI LOT 2+LOT 3 (IE 248274)			
POT	35-45%	PUD HCL 205/2007	PROBUS
CUT	1-1,35	21%	45% (AC=170,10mp)
RH	P+2 (10m)	P+3(13,60m)	1,62 (ACD=612,36mp)
FUNCTIUNI	LOCUIRE	LOCUIRE SI COMERT LA PARTER	LOCUIRE SI COMERT LA PARTER



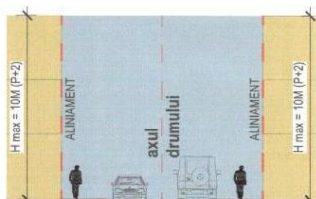
**BILANT TERITORIAL LOT 2+LOT 3 (IE 248274)**

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE		DIN MASURATORI	
	378.00 mp.	378.00 mp.		
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%		
CONSTRUCTII	170.10 mp.	45.00 %		
CIRCULATII	170.10 mp.	45.00 %		
SPATII PLANTATE	37.80 mp.	10.00 %		
<b>TOTAL</b>	<b>378.00 mp.</b>	<b>100.00 %</b>		

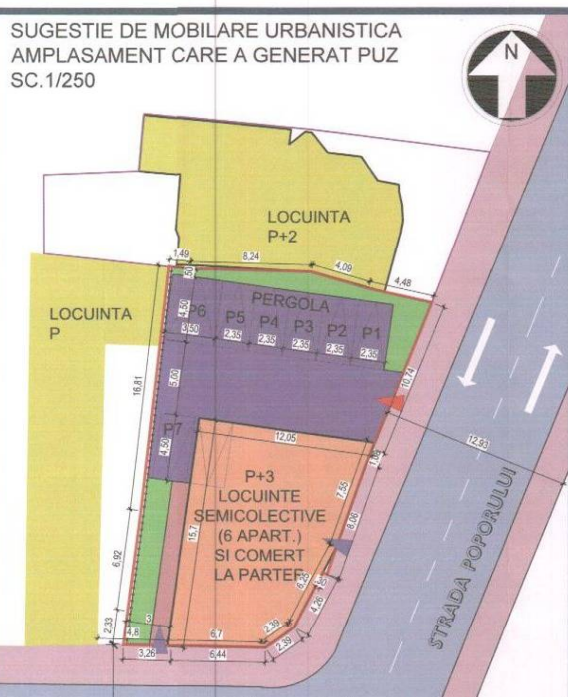
**PROFIL STRADA POPORULUI**  
SC 1/200



**PROFIL STR. EREMIA MOVILA**  
**STR. BARBU DELAVRANCEA** SC 1/200



**SUGESTIE DE MOBILARE URBANISTICA**  
**AMPLASAMET CARE A GENERAT PUZ**  
SC.1/250



**LEGENDA**

- AMPLASAMENT STUDIAT
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- LOCUINTE SEMICOLECTIVE PROPUS
- CIRCULATII IN INCINTA
- SPATII PLANTATE IN INCINTA
- PARCAJE LA SOL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

**LEGENDA**

- AMPLASAMENT STUDIAT CU SUPRAFATA ST=378MP, Nr.cad.248274
- LIMITA ZONEI DE REGLEMNTARE ZRL2a
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE conform OCPI
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU RH = P+2
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE

AC = 153,00MP  
ACD = 612MP  
POT = 40,5%  
CUT = 1,62  
RH = P+3  
Hmax = 15m  
PACAJE LA SOL: 8lp  
COMERT LA PARTER - 2 LP  
APARTAMENTE ( 6 ) - 6 LP



U S O N I A	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
ARHITECTURA - URBANISM - DESIGN	08/2018	A.O.	MAI 2018	U03
SPECIALITATEA				URBANISM
OBIECTIV	SEF PROIECT			Arh. Marius Socarici
STUDIUL DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ	PROIECTAT			Urb. Simona Socarici
GENERAT DE IMOBILIUL SITUAT PE	DESENAT			Urb. Simona Socarici
STR. POPORULUI NR. 20, LOT 2 - LOTS. MUN. CONSTANTA				