

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- Imobil ce a generat PUZ -

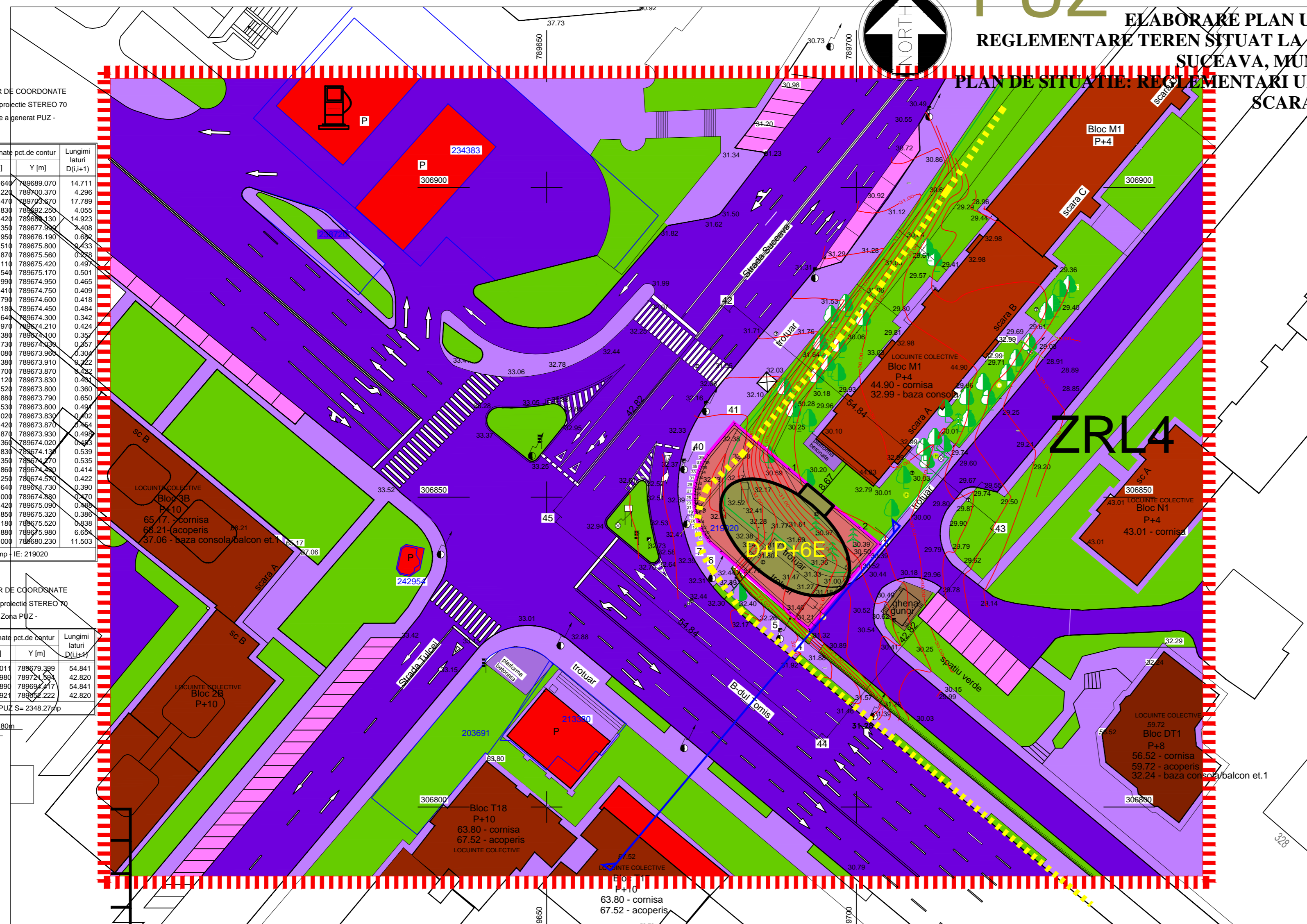
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	306854.640	789689.070	14.711
2	306845.220	789700.370	4.296
3	306842.470	789703.670	17.789
4	306828.830	789692.250	4.055
5	306831.420	789688.130	14.923
6	306841.350	789677.950	2.408
7	306842.950	789676.190	0.692
8	306843.510	789675.800	0.433
9	306843.870	789675.560	0.228
10	306844.110	789675.420	0.497
11	306844.540	789675.170	0.501
12	306844.990	789674.950	0.465
13	306845.410	789674.750	0.409
14	306845.790	789674.600	0.418
15	306846.180	789674.450	0.484
16	306846.640	789674.300	0.342
17	306846.970	789674.210	0.424
18	306847.380	789674.100	0.357
19	306847.730	789674.000	0.257
20	306848.080	789673.950	4.300
21	306848.380	789673.910	0.262
22	306848.700	789673.870	0.262
23	306849.120	789673.830	0.484
24	306849.520	789673.800	0.360
25	306849.880	789673.790	0.650
26	306850.530	789673.800	0.497
27	306851.020	789673.830	0.402
28	306851.420	789673.870	0.464
29	306851.870	789673.930	0.499
30	306852.360	789674.020	0.443
31	306852.830	789674.130	0.539
32	306853.350	789674.270	0.535
33	306853.860	789674.490	0.414
34	306854.250	789674.570	0.422
35	306854.640	789674.730	0.390
36	306855.000	789674.880	0.470
37	306855.420	789675.090	0.482
38	306855.850	789675.320	0.386
39	306856.180	789675.520	0.838
40	306856.880	789675.980	6.684
41	306862.000	789680.230	11.503

S(1Co)=505.97mp | IE: 219020

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- Zona PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
42	306880.011	789679.399	54.841
43	306844.980	789724.334	42.820
44	306811.890	789694.117	54.841
45	306846.921	789694.222	42.820

Suprafata zona PUZ S= 2348.27mp



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- Limita Zonei Studiate
- Limita amplasamentului ce a generat PUZ S - 506mp
- Limite de Proprietate
- ALINIAMENT EXISTENT

FUNCTIUNI EXISTENTE/PROPUSE

- Locuinte Colective P+4E
- Locuinte Colective P+8E
- Locuinte Colective P+10E
- Echipe de gospodarie comuna
- Comert, servicii-existent
- Spatii Verzi
- Circulatii Pietonale Existente
- Circulatii Carosabile Existente
- Parcaje Existente Mentinute
- Platforma betonata
- TEREN NEREGLEMENTAT
- Accese in Cladiri
- Accese Carosabile
- Profile Caracteristice

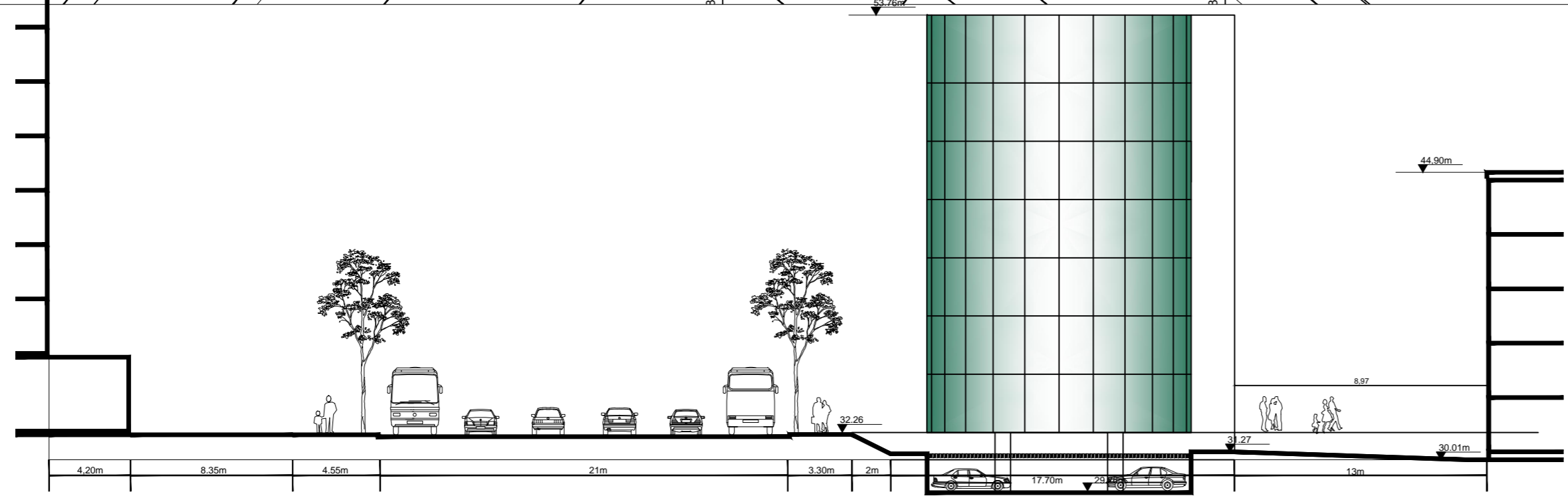
EDIFICABIL PROPUS

- Arbore
- Pin
- Stalp de electricitate
- imobile ETERRE
- SEMAFOR
- Panou publicitar
- Indicador rutier
- Gaze
- Telefonie
- Canalizare
- Hidrant
- Statie PECO

Indicativ zona de reglementare conf PUG

OBSERVATII: PREZENTUL PUZ SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM NU ARE DREPT SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU AU RESPECTAT PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

NOTA: TERENUL AFERENT BLOCULUI, LOCUINTEI COLCTIVE ALOCAT CONF LEGI ESTE DE 1M DE JURUL -IMPREJURUL BLOCULUI, ASTA INSEMNA URMATOARE INDICI URBANISTICI : POT- 80-90%, CUT-4-9



REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE ZRL4	REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUZ	REGLEMENTARI PROPUSE	REGLEMENTARI EXISTENTE
POT	30%	60%	80-90%
CUT	1,5	4	4-9
REGIM DE INALTIME	P+4E	D+P+6E	DE LA P. LA P+10E

Verificator:		Beneficiar: SC MEDGAZ SRL	
S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.		Adresa: Mun. Constanta, Str. Maior Sofran, Nr. 5, locuinta C1, scara A, apartament nr 9, Jud. Constanta	
C O N S T A N T A MARCUS AURELIUS 15 TEL: 0341-438.478 CUIP RD: 175 82 628 313215242006		Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL : REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA	
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.
Sef proiect:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Scara: 1:2000
Desenat:	Altan GHENGIOMER		Data: 03.2018
Verificat:	Urb. Altan GHENGIOMER		Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE : SITUATIA EXISTENTA/DISFUNCTIONALITATI
			Plansa nr.: U-1

P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMEN- TARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVAR- DULUI TOMIS CU STRADA SUCEAVA

ADRESA: MUN. CONSTANTA, B-DUL TOMIS INTERSECTIE CU STR
SUCEAVA, JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR: SC MEDGAZ SRL

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

ELABORARE P.U.Z. -REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA

LOCATIE: MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA ,
JUD. CONSTANTA;

FUNCTIUNE PROPUSA: -----

BENEFICIAR: SC MEDGAZ SRL;

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

BORDEROU

1. PIESE SCRISE:

- MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE;

2. PIESE DESENATE:

- INCADRARE IN PUG – U0;

- INCADRARE IN ZONA – U1;

- SITUATIA EXISTENTA/DISFUNCTIONALITATI – U2;

- REGLEMENTARI / PROPUNERI– U3;

ELABORARE P.U.Z. -REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA

LOCATIE: MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA
JUD. CONSTANTA;
FUNCTIUNE PROPUSA: BIROURI, SERVICII
BENEFICIAR: SC MEDGAZ SRL;
PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L
FAZA: FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU :STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z – REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVARDULUI TOMIS CU STRADA SUCEAVA**

Adresa: **MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA, JUD. CONSTANTA**

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.**

Beneficiar: **SC MEDGAZ SRL**

2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentație este întocmită conform art 32 din legea 350 actualizată, și are ca obiect obținerea avizului de inițiere pentru Planul Urbanistic Zonal, pe baza Certificatului de Urbanism nr 2825 din 20.09.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scopul PUZ constă în actualizarea reglementărilor urbanistice prevăzute în PUG Mun Constanta, aprobat prin HCLM Constanta nr 653 din 25.11.1999 cu valabilitate prelungită prin HCLM Constanta nr 327 din 18.12.2015.

Având în vedere prevederile legii 350 din 2001 cu modificările ulterioare, se studiază și se propun noi reglementări pentru zona studiată cuprinsă la intersecția B-dul Tomis cu Str Suceava.

Prin Planul Urbanistic Zonal nou se vor stabili, în urma analizei situației existente și a prevederilor PUG, noi reglementări pentru zona studiată.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili:

-funcțiuni permise, condiționari, interzise, regimul de construire, retragerile clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, regimul de înălțime, înălțimi minime și maxime, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, accese, pietonale, spații verzi.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1 STRUCTURA FUNCTIONALA

Terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții

Terenul care a generat PUZ se află, conform PUG în zona ZRL4- subzona locuințelor colective medii P+3-4E situat în ansambluri preponderent rezidențiale

Prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire, sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Tema de proiectare a fost stabilită în comun acord cu beneficiarul propune amplasarea pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului a unui imobil cu funcțiunea _____

Celelalte terenuri aflate in zona propusa de studiere isi vor mentine functiunile permise prin RLU. Documentatia propusa va reglementa modul de construire si pentru aceasta , tinind cont de obtiunile proprietarilor si de vecinatati.

4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

INCADRARE IN LOCALITATE

A. Așezare

Din punct de vedere geografic, zona studiată este situată în partea de Nord a municipiului Constanta. Conform zonelor funcționale stabilite prin PUG municipiul Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, in acest areal funcțiunea predominantă este de zonă de locuinte cu regim mic si mediu de inaltime si mare . Terenul studiat în PUZ cuprinde un teritoriu cu deschidere la B-dul Tomis , Strada Suceva . Acesta este situat in partea de Nord a mun. Constanta, in intravilan. Folosința actuala a imobilului este de curti constructii conform extrasului de carte funciara nr 219020 eliberat sub nr 94979 din 08.08.2017

Zona luata în studiu are o suprafață de _____ mp, suprafața lotului care a generat PUZ-ul este de 506 mp. Vecinătățile zonei studiate sunt suprafețe cu funcțiuni urbanistice de locuire.

Proprietatea studiată este amplasată in intravilanul municipiului Constanta, pe strada Suceva intersecție cu B-dul Tomis si din reglementarile extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului din reglementarile aprobate care institue unregim special asupra imobilului : monument , ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument.zona de protectie a unui monument –NU EXISTA INTERDICTIE.

Pe teren sunt interdictii temporala de construire pana la definitivarea PUZ-ului , cauzate de noile cerinte ale locuitorilor si difunctionalitati cauzate de nerespectarea proiectelor initiale.

Cadrul natural

In judetul Constanta este predominant relieful de podis cu altitudine redusa, cu valori maxime de 250m. Podisul Casimcea ocupa partea de nord a judetului. In partea sudica se intinde Podisul Dobrogei de Sud care seamana cu o campie inalta, avand un aspect calcaros. Litoralul Marii Negre este format la nord din cordoane de nisip ce separa lacurile de mare, iar in partea sudica se remarca o faleza abrupta formata din calcare si loess cu inaltimi de 15-30 m. Miunicipiul Constanta are coordonatele geografice : 44° 11` - latitudine nordica, 28° 39` - longitudine estica .

Relieful:

Relieful municipiului Constanta este format din tarmul Marii Negre si inaltimile reduse ale podisului Dobrogean. In zona de tarm, trasatura principala a reliefului o formeaza partea terminala a platformei continentale, cu o panta usor inclinata spre mare ce se incheie cu faleza inalta si abrupta.

Din zona continentală s-a dezvoltat o peninsula de forma alungita .

Zona peninsulara a orasului se caracterizeaza printr-un relief fragmentat, terminat printr-o faleza cu inaltimi mai mari in partea de nord-vest si ceva mai reduse in sud-est. Zona continentală ocupa o suprafata mult mai mare decat prima, avand o forma boltita, cu dealuri aproape imperceptibile ce ating in unele puncte inaltimi de peste 70m.

Clima:

Clima municipiului Constanța este temperat-continentală, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului: marea Neagra și Dunarea, ce asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe România + 11,2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5°C la data de 10 august 1927. Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța.

Condiții hidrografice

Orasul Constanta este amplasat într-o arie lagunară, având [lacul Siutghiol](#) în nord și [lacul Tăbăcăriei](#) în nord-est. Municipiul este mărginit la nord și nord-vest de [Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari](#), la est de [Marea Neagră](#), iar la sud și vest de [Canalul Dunăre-Marea Neagră](#). Nivelul apei freatice este relativ ridicat. Direcția de curgere a acesteia este sud-vest nord-est.

Căi de comunicație

Teritoriul studiat este situat în partea de Norda Municipiului Constanta, la intersecția B-dului Tomis cu Str Suceava.

Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban), se va asigura acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică. Locurile de parcare se vor prevedea pe suprafața terenului, conform RGU Anexa 5.

Conform RGU Anexa 4 lățimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

Analiza fondului construit

Conform PUG mun. Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, teritoriul studiat se află în zona ZRL4 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4E .

POT EXISTENT: 30%;

CUT EXISTENT: 1,5

Regimul juridic

Terenul studiat, cu suprafața de 506 mp, situat în intravilanul municipiului Constanta identificat prin nr cadastral 219020 înscris în UAT Constanta, situate la intersecția B-dului Tomis cu Str Suceava, este proprietatea SC MEDGAZ SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu încheierea de autentificare nr. 978 din 11 iulie 2017.

Circulația terenurilor: Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

Echipare tehnico-edilitară

Zona studiată beneficiază de rețele edilitare (alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze).

Surse de poluare:

În timpul duratei normale de existență a imobilului aer și nivel fonic, apă, sol și vegetație.

AER ȘI NIVEL FONIC: după construirea clinicii rezultă poluarea sezonieră generată de încălzire și trafic.

Poluarea generată de autoturismele folosite pentru transportul la locul de muncă nu va depăși CMA la indicatorii plumb, CO, SO₂, și NO₂.

APA: clinica propusă va avea maxim _____.

- Consumul mediu estimat este de 4mc/h

SOL ȘI VEGETAȚIE: prin pavarea suprafețelor libere și îngrijirea lor se asigură eliminarea poluării solului și poluării vizuale.

Deșeurile cu caracter menajer rezultate vor fi colectate în pubele standard de 0,50 m³ cu capac, și vor fi preluate de firma de salubritate, baza unui contract de preluare a deșeurilor.

Conform RGU Anexa 6 se vor amenaja spații verzi de protecție.

4. MODUL DE INCADRARE IN ZONA

SITUATIA EXISTENTA

Suprafata terenului care a generat PUZ este de 506mp

SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza : Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin HCLM Constanta nr 327 din 18.12.2015. Documentatia va respecta prevederile legi 350din 2001 cu completarile ulterioare si corespunzator Gidului privind metodologia si continutul cadru al PUZ aprobat de MLPAT cu ordinul 176/N/16.08.2000

INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat PUZ are urmatoarele vecinatati:

- la Nord- Str Suceava
- la Est – imobilul de locuinte Bloc M1 (P+4E)
- la Vest – B-dul Tomis
- la Sud – Aleeea de acces de 6m latime

INDICATORI URBANISTICI :

POT conf pug- 30, POT existent conf teren alocat bloc- 80-90% POT propus- 60%

CUT conf pug-1.5 POT existent – 4÷9 , CUT propus - 4

REGIM DE INALTIME- Avand in vedere ca in zona studiata se afla caldiri cu inaltimi deferite si volumetrii diferite ,regimul de inaltime propus se va stabili in urma studiului de insorire deoarece in partea de Est se afla un imobil de locuinte colective care are un regim de P+4E.

REGIMUL DE CONSTRUIRE – izolat

ALINIAREA – la aliniamentul stradal

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale
- locuinte colective
- birouri, sedii de firme , servicii, alimentatie publica de proximitate, spatii comerciale, cabinete de profesii libere (avocatura, arhitectura, notariat, medicina, proiectare, conatbilitate)

UTILIZARI INTERZISE

Activitati de productie, constructii provizori, mic en-gros, comert cu ridicata,depozit de materiale re folosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, activitati care sa deranjeze vecini limitrofi producand poluare a solului, apei sau a aerului, poluare sonora , etc

MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Funciunea propusa se integreaza din punct de vedere functional in prevederile PUG si PUZ aprobate , RLU impune realizarea unui plan urbanistic zonal , fiindinterzis aborderile prin PUD anterior aprobatPUZ.

Beneficiarul doreste prin PUZ sa reglementeze terenul in vederea construirii unui imobil cu functiunea de

Funciuni care exista si in vecinatate ,cu regim de inaltime de maxim P+_____ pastrand indicatori urbanistici aprobati si alinierea constructiilor la aliniament.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona beneficiază de rețele de gaze, apa, canalizare, electrice și telefonie. **Alimentarea cu apă** se realizează din **rețeaua de distribuție publică**, iar **canalizarea apelor pluviale și menajere** se va **deversa în canalizarea publică**.

Incalzirea cladirilor se va realiza cu centrala proprie cu tiraj forțat, alimentată cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică gaze, apă și caldare se realizează din rețelele existente în zona

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia propusa nu are consecinte economice si sociale deosebite si raspunde necesitatilor investitorului si a pietei.

Terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice nu vor fi schimbate regimul de proprietate.

Domeniul public nu isi schimba tipul de proprietate.

6. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiei, inclusiv taxele catre autoritati si furnizori locali de servicii vor fi suportate integral de catre investitor.

7.ONCLUZII

Principala categorie de interventie va fi cea legata de reglementarea functiunilor pentru o suprafata indicata prin avizul de oportunitate, crearea conditiilor de amplasare a functiunilor principale si secundare.

Infrastructura va fi asigurat astfel incat sa poata sustina functiunile propuse

Avand in vedere dimensiunea amplasamentului, teritoriul studiat, structura functionala a obiectivelor propuse, apreciem ca nu va fi necesar aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrarilor de executie se va face direct de Primaria Municipiului Constanta pe baza unui Proiect Tehnic in baza PUZ aprobat.

ÎNTOCMIT: ARH. DAN STEFAN DILANCEA
VERIFICAT: URB. ALTAN GHENGIOMER