



MEMORIU TEHNIC in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate pentru elaborare PUZ

CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI	STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PUZ MUN. CONSTANȚA, STR. VÂRFUL CU DOR, NR. 6, POLIGON I, LOT 1/2 LOT A SI LOT B
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
INITIATOR:	VARSA ALEXANDRU GEORGE
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2019

CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizului de oportunitate conform Certificatului de urbanism nr. 4549/09.12.2019, in vederea elaborarii unui Plan urbanistic zonal, generat de imobilul cu numar cadastral IE 247171, cu suprafata de 1478mp, situat pe strada Varful cu Dor, nr.6.

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 care genereaza PUZ, cu nr. cadastral 247171 si suprafata de 1748,00mp este proprietatea privată a lui VARSA ALEXANDRU GEORGE. Conform documentației cadastrale are următorii vecini:

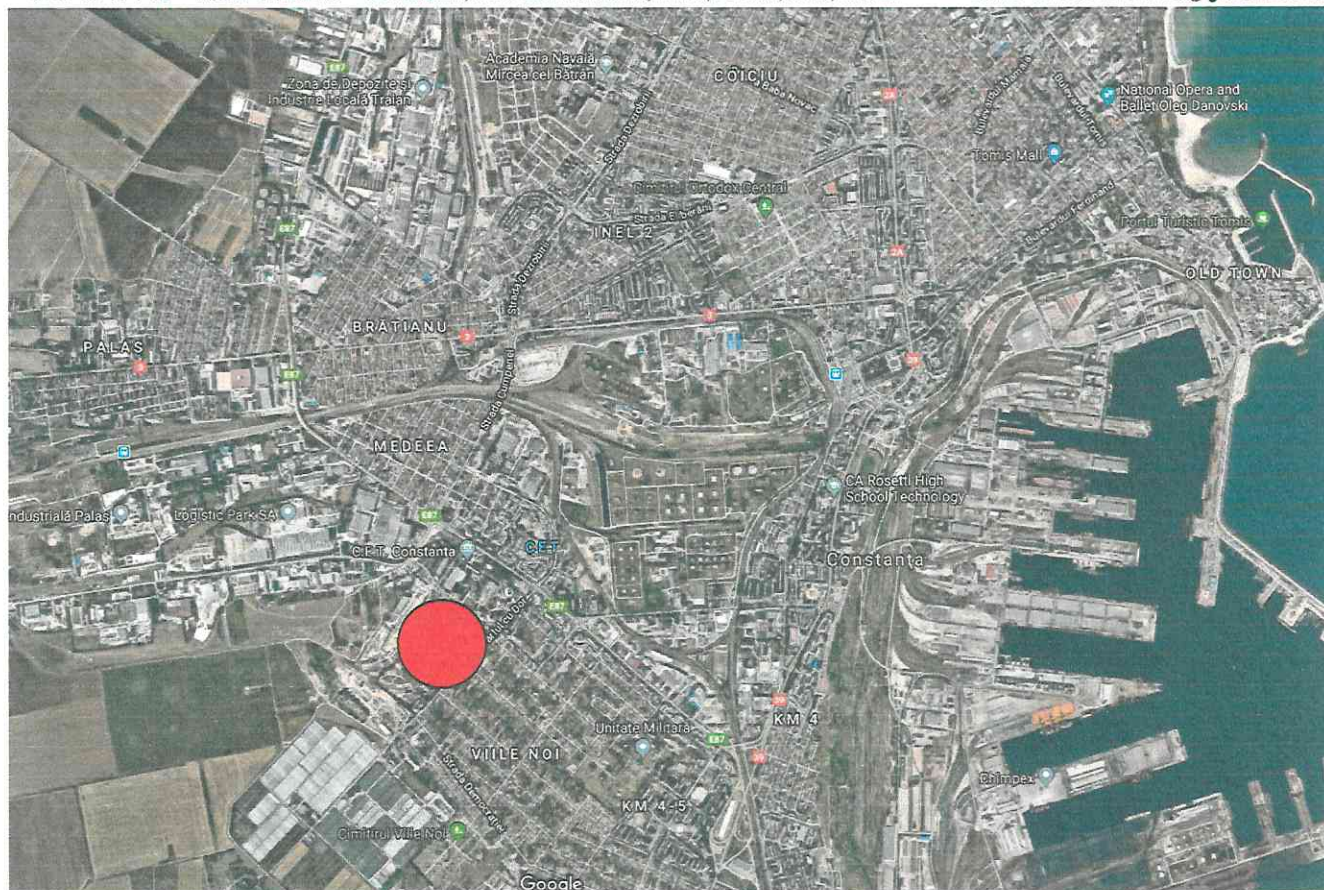
- La nord: IE 246841
- La sud: Strada Vârful cu Dor
- La est: teren IE 246841, IE 234594
- La vest: IE 214702

Amplasamentul studiat are categoria de folosință Curți-construcții.



CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN LOCALITATE / PUG MUN. CONSTANTA

Amplasamentul studiat se află în partea de vest a Mun. Constanța, în zona CET, la vest de bulevardul Aurel Vlaicu și la sud de Zona Industrială Palas, pe strada Vârful cu Dor.



Sursa foto: googlemaps

Conform PUG Mun. Constanța, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRA 2b - subzona unităților industriale și de servicii.

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRA 2b





UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUZ

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

- conform PUZ, dar nu peste 50%

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

- conform PUZ, cu următoarele condiționări CUT_{maxim} = 10 mc / mp teren;

Sursa foto: PUG Mun. Constanta

CAPITOLUL 3: SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe amplasamentul studiat se află 5 (cinci) construcții conform extras de carte funciară:

Construcție C1: (Sc la sol = 287,00 mp; Sd = 574,00 mp; RH = P+1)

- destinația actuală: birouri, depozite și atelier
- starea clădirii: degradată, necesită reparații majore

Construcția C2: (Sc la sol = 42,00 mp; Sd = 42,00 mp; RH = P)

- destinația actuală: magazie
- starea clădirii: degradată, necesită reparații majore

Construcția C3: (Sc la sol = 180,00 mp; Sd = 180,00 mp; RH = P)

- destinația actuală: magazie, ateliere

Construcția C4: (Sc la sol = 111,00 mp; Sd = 111,00 mp; RH = P)

- destinația actuală: magazie, ateliere
- starea clădirii: degradată, necesită reparații majore

Construcția C5: (Sc la sol = 131,00 mp; Sd = 131,00 mp; RH = P)

- destinația actuală: depozit de materiale de construcții
- starea clădirii: degradată, necesită reparații majore

În limita zonei studiate propuse, precum și în imediata vecinătate, parcelele existente sunt incluse tot în zona **ZRA 2a - Subzona unităților predominant industriale**, iar construcțiile existente au tot destinații de construcții destinate activităților economice.

Vis a vis de strada Varful cu Dor, la sud de zona studiată propusă se află lotizări de locuințe individuale.

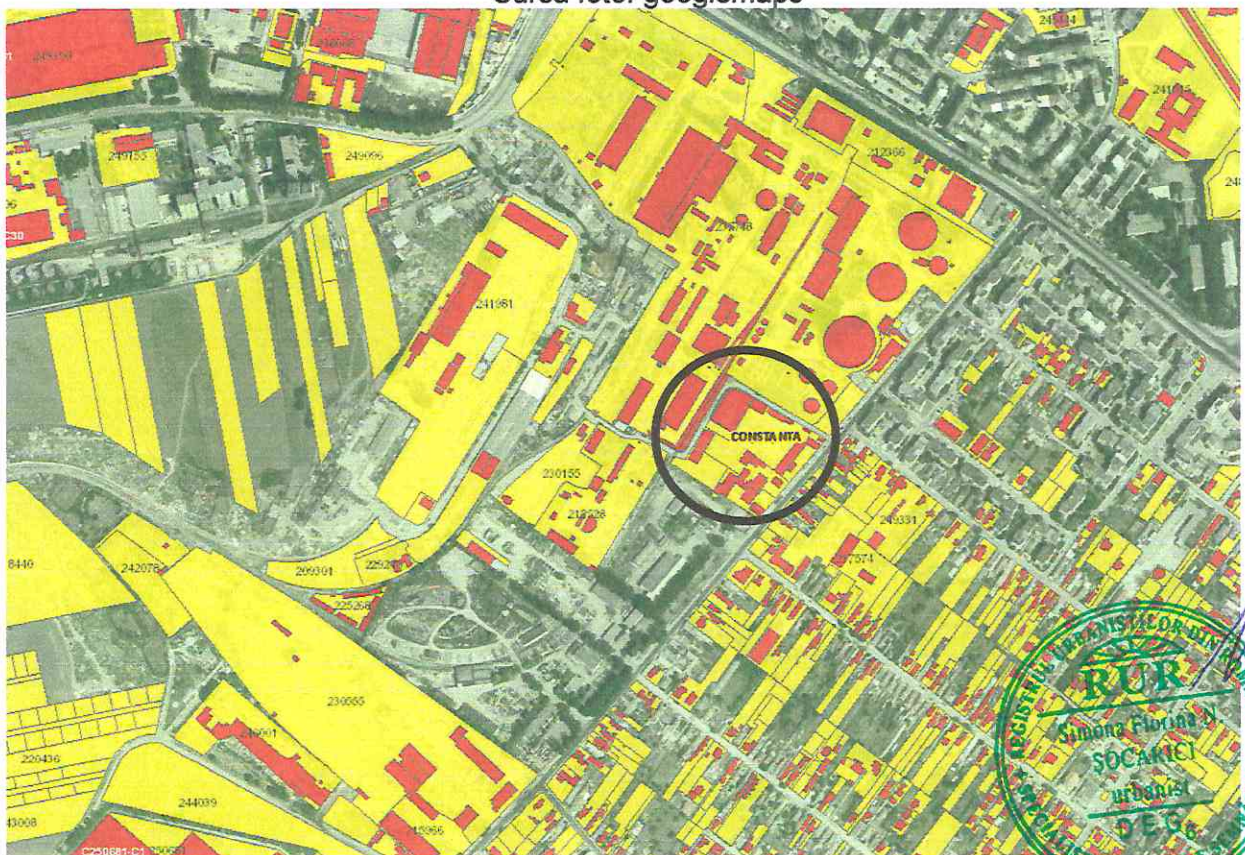
Circulația în zona se realizează pe strada Varful cu Dor. La cca. 450 metri față de parcela care generează studiul PUZ se află intersecția străzii Varful cu Dor cu bulevardul Aurel Vlaicu și la cca. 70 metri se află incinta CET Constanta.

Strada Varful cu Dor are o lățime a părții carosabile de 7 metri, dublu sens de circulație și o ampriza totală de cca. 16 metri.





Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: ancpi



CAPITOLUL 3: PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

Prin Planul urbanistic zonal se propune stabilirea reglementarilor urbanistice specifice pentru zona studiata in vederea obtinerii ulterioare a autorizatiilor de construire.

Utilizarile admise prin PUG Mun. Constanta se mentin.

Pe parcelele proprietate privata ale initiatorului se propun urmatoarele operatiuni:

- Constructia C1 se mentine si se propune consolidarea, re compartimentarea si reamenajarea sa, refacerea sarpantei acoperisului si invelitorii;
 - Constructiile C2, C3, C5 se mentin si se propun reparatii majore, consolidare, extindere si reorganizare incinta intr-o singura cladire in concordanta cu specificul activitatii pe care investitorul doreste sa o desfășoare;
 - Constructia C4 este propusa pentru desfiintare
 - in zona dintre aliniament si alinierea constructiilor care se mentine la cca. 21 metri fata de aliniament se vor amenaja parcaje la sol pentru functiunile admise pe parcela si spatii plantate la sol pe minimum 10% din suprafata parcelei.
 - edificabilul propus este determinat de amplasarea constructiilor existente pe parcela, astfel amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare se mentine.
- Accesuri auto si pietonale:
- Accesul auto si pietonal la parcela IE 247171 se vor realiza din strada Varful cu Dor.
- Echiparea tehnico-edilitara
- Zona studiata are acces la infrastructura existenta: circulatii si echipare tehnico-edilitara.
 - Racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUNERE	
	SUPRAFATA MP	%	SUPRAFATA MP	%
CORP C1(LOCUINTA-ATELIERE SI BIROURI)	287,00	16.42 %	287,00	16.42 %
CORP C2 (MAGAZIE)	42,00	2,40%	42,00	2,40%
CORP C3 (MAGAZIE SI ATELIERE)	180,00	10%	180,00	10%
CORP C4 (MAGAZIE SI ATELIERE)	111,00	6%	0,00	0%
CORP C5 (MAGAZIE)	131,00	7%	131,00	7%
EXTINDERE PROPUSA	0,00	0.00 %	545,00	31.18 %
CIRCULATII/PARCAJE/PLATFOME	997,00	57.04 %	387,00	22.19%
SPATII PLANTATE LA SOL	0,00	0.00 %	178,00	10.01 %
TOTAL	1748,00	100.00 %	1748,00	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUSE PENTRU PARCELE DIN ZONA STUDIATA	
FUNCTIUNE	
CONSTRUCTII maxim	60,00%
CIRCULATII (carosabile, pietonale, parcaje)	30,00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	10,00%
TOTAL	100,00%

CAPITOLUL 4: INDICATORII PROPUSE

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



ZRE1		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROPOS
POT	50%	60%
CUT	nespecificat	3
CUT VOLUMETRIC	10mc/mp	10mc/mp
RH/ H	Nespecificat/20metri	20metri

CAPITOLUL 5: INTEGRAREA IN ZONA

Conform utilizarilor functionale admise de PUG Mun. Constanta, amplasamentul situat in zona activitatilor economice - **ZRA 2b - subzona unităților industriale și de servicii**, poate fi utilizat pentru **activități productive și servicii**.

Pe amplasament si in imediata sa vecinatate exista constructii destinate activitatilor economice si serviciilor care se incadreaza in reglementarile urbanistice aprobate.

CAPITOLUL 6: CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Avand in vedere faptul ca pe parcela care genereaza studiul PUZ exista constructii aflate intr-o avansata stare de degradare pentru care se propun fie masuri de desfiintare, fie masuri de consolidare si reamenajare, cu functiuni existente care se mentin si se incadreaza in Regulamentul local de urbanism, coroborat cu faptul ca pana la elaborarea si aprobarea PUZ nu pot fi emise autorizatii de construire pentru parcelele situate in zonele ZRL2b, se apreciaza ca nu vor exista consecinte economice si sociale deosebite.

CAPITOLUL 7: CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiilor propuse pe parcelele proprietate privata vor fi suportate exclusiv de investitorii privati. Categorii de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privatati sunt cele legate de eliberarea amplasamentelor de constructiile, instalatiile, ruinele existente, realizarea noilor constructii si a infrastructurii necesare (bransamentele retele edlitare, circulatii, parcaje, accesuri, spatii verzi, imprejmui).

CAPITOLUL 8: PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Metodele de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ sunt stabilite prin HCL 29/31.10.2016, privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanta.

