

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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect:

P.U.Z. BD. MAMAIA, ÎNTRE STR. APRODUL PURICE ȘI STR. 23 AUGUST

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în Municipiul Constanța, în zona Universității „Ovidius”, în apropierea Bulevardului Mamaia, pe strada 23 August nr. 4.

1.3. Beneficiar

S.C. Lascu – Bros S.R.L.



2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită conform art. 32 din Legea 350 actualizată și are ca obiect obținerea avizului de oportunitate pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr. 708/ din 06.03.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

3.1. Structura funcțională

Pe terenul pentru care s-a cerut reglementare prin P.U.Z. se dorește completarea funcțiunilor permise existente cu alimentație publică și cu cele permise în zona de reglementare adiacentă bulevardului Mamaia, din cadrul ZR3 definită de P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. nr. 35/2015: servicii, birouri, comerț, locuințe colective mici pe lot, cabinete medicale, birouri pentru profesii liberale, after school, cabinete notariale, loc de joacă pentru copii.

3.2. Accesuri

Accesurile pietonal și auto se vor realiza din strada 23 August.

3.3. Rețele de utilități publice

Rețelele de utilități publice – alimentarea cu apă potabilă și menajeră, alimentarea cu energie electrică, canalizarea apelor uzate, canalizarea apelor meteorice - deservesc deja toate imobilele existente. Branșamentele se vor adapta cerințelor funcționale, după caz, și în funcție de avizele deținătorilor.

3.4. Circulații și parcări

Circulația rutieră – nu se modifică traseul străzilor din vecinătate. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fațadă sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – se desfășoară pe bd. Mamaia și leagă stațiunea Mamaia de centru și de gară. Stațiile de autobuz sunt la mai puțin de 100 metri distanță de amplasament, pentru ambele sensuri.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor găsi în interiorul parcelelor, conform H.G.R. 525/1996, H.C.L.M. 113/2017 și normativului P132-93.

Circulația pietonală se desfășoară în paralel cu cea carosabilă, pe trotuare.

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 impermeabilizate, pe sortimente de deșeuri, nevizibile din circulațiile publice.

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..



3.6. Spații verzi

Pe fiecare parcelă, în funcție de destinație, se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996, astfel:

- pentru construcții comerciale (comerț, alimentație publică, servicii) – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%;
- pentru locuințe colective – vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica până la modificarea sau abrogarea acesteia.

3.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul se afla în zona protejată a Necropolei orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, și a Sitului urban, cod CT-II-s-B-02821.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Se mențin indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. aprobat pentru zona de reglementare reconturată ZR2:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| – regim de înălțime maxim | P+2E (11 metri la cornișă/atic) |
| – P.O.T. | 54% |
| – C.U.T. | 1,62 |

Pentru fosta zonă de reglementare ZR3, reconturată, se propun următoarele:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| – regim de înălțime maxim | P+3E (14 metri la cornișă/atic) |
| – P.O.T. | 70% |
| – C.U.T. | 1,62 |



5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 35/2015 și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona de reglementare ZR2 – zonă locuințe individuale, locuințe colective mici pe lot, P+2E.

ZR2 are următoarele prescripții specifice:

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale, locuințe colective mici pe lot, servicii;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri reprezentanțe companii, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive, construcții provizorii, depozitare și comerț cu ridicata sau mic-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare;
- în cazul unor divizări ale loturilor existente, se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism;
- în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului în valorile maxime admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;
- autorizarea executării de noi dezmembrări de orice fel este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă prevederile HG 525/1996;
- autorizarea executării de noi parcelări pentru divizarea în mai mult de trei parcele este condiționată de elaborarea unui PUZ, conform Legii nr. 250/2001.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 3 metri de la cota trotuarului este interzisă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă lasă aparent calcanul unei clădiri în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament, se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4 metri pe verticală de la cota trotuarului amenajat;
- se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia zonei;
- clădirile se vor dispune pe aliniament numai în cazul în care au acces public (funcțiuni complementare locuirii admise), păstrând specificul zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform codului civil;
- în cazul parcelelor de colț, se vor considera laturile dinspre stradă drept aliniamente, iar cele dinspre parcelele vecine drept limite laterale;
- pentru noile clădiri se vor asigura obligatoriu condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (HG 525/1996, OMS 119/2014);
- orice derogare de la acest RLU se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe teren se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU aprobat prin HG 525/1996, OMS 119/2014).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- accesuri carosabile - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

- configurația accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri pietonale - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcției;
- prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numărul locurilor de parcare se va calcula astfel: locuințe individuale – minim 1 loc de parcare, locuințe colective – 1 loc de parcare / apartament cu suprafața de maxim 100 mp, 2 locuri de parcare / apartament cu suprafața de maxim 150 mp, 3 loc de parcare / apartament cu suprafața de maxim 200 mp, spații comerciale – 1 loc de parcare la 35 mp din SCD utilă;
- staționarea se admite doar în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția cazurilor unde configurația terenului sau poziționarea parcelei nu permit acest lucru, situație în care parcajele vor fi poziționate într-o rază de 100 metri în jurul respectivei parcele;
- dacă în interiorul unei parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni numărul locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune în parte.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- P+2E;
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit depășiri de 1 – 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;
- suplimentar față de acestea, este admis un demisol, iar în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este permisă realizarea de subsoluri;
- numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu o va depăși pe cea a împrejuririi.



ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului arhitectural;
- nu se va accepta utilizarea la exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- construcțiile anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu clădirea principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite în construcție;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale.

ÎMPREJMUIRI

- cele orientate spre spațiul public vor avea o parte transparentă care permite vizibilitatea în ambele direcții;
- împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu;
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ;
- porțile situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- aspectul împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 – 2,00 metri;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația sa nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirilor.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. = 50%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. = 1,2.

Se dorește diversificarea funcțiunilor și integrarea terenului în zona de reglementare aferentă terenurilor de pe bulevardul Mamaia. Celelalte terenuri din ZR2 stabilită prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 35/2015 își vor menține reglementările.

Terenurile aflate la bulevardul Mamaia sunt incluse de P.U.Z. menționat anterior în zona de reglementare ZR3.

Se vor avea în vedere:

- completarea utilizărilor admise cu funcțiuni de servicii, birouri, comerț (inclusiv alimentație publică), locuințe colective mici pe lot, cabinete medicale;
- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- menținerea suprafețelor de spațiu verde existente;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special cel al bulevardului Mamaia;
- menținerea accesurilor carosabile din străzile secundare.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă nu are consecințe semnificative economice și sociale și răspunde cerințelor investitorului și pieței.

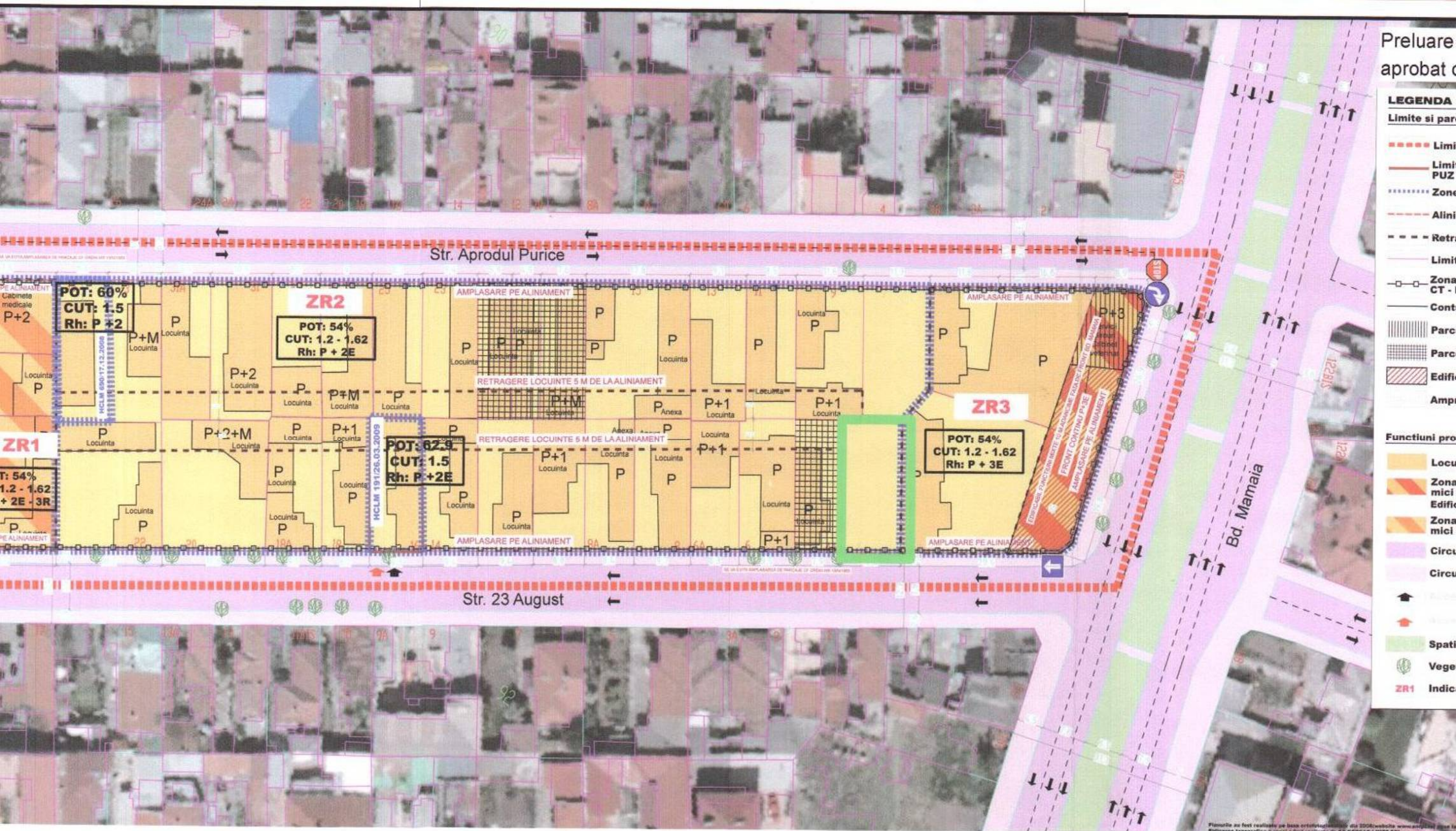
Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice nu își vor schimba regimul de proprietate.

Domeniul public existent nu își schimbă regimul de proprietate.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investițiilor, inclusiv taxele către autorități și furnizorii de utilități vor fi suportate de beneficiarii acestora.





Preluare aprobat

LEGENDA

Limite si par

- Limite
- Limite P.U.Z.
- Zone
- Alini
- Retr
- Limite
- Zona CT -
- Cont
- Parc
- Parc
- Edifi
- Amp

Funcțiuni pro

- Locu
- Zona mici
- Edifi
- Zona mici
- Circu
- Circu
- Spati
- Vege
- ZR1 Indic

...te colective mici pe lot, cabinete medicale
 ...62
 Hmaxim=P+3E 14m
 de maxim P+3E pe o adancime de 10 m , cladirile vor fi
 ditia sa nu ramana calcane vizibile. - la strada 23 August si
 alinamnet cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.
SE VOR REALIZA PRINTR-UN STUDIU R.U.D.
 intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate.
 urbanistici reali pentru fiecare lot integrat in zona vor fi
 terenului si constructiilor aferente ZR3.

Legenda propunerii actuale:

——— Limita terenului ce a generat P.U.Z. de față

ar. www.ignis.ro 0379967002 / tel. 037 18376786 / Str. Ureia 19A 900332 Com. Baneala
 tel. 0040 241 696 008 / arhitectura@allarchitectura.ro

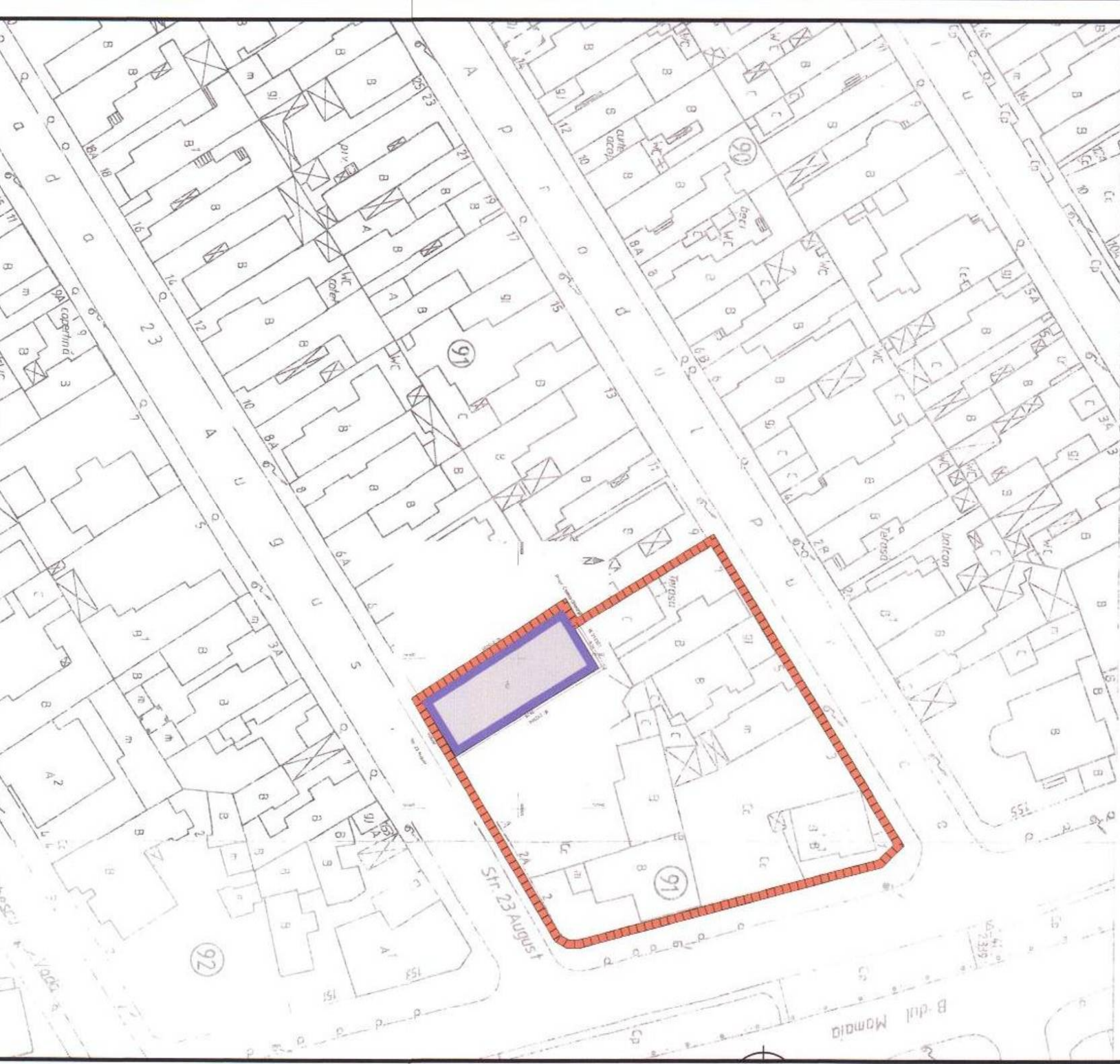
all architectura

SEF PROIECT / Master Designer: arh. IGNIS DUVAGI

PROIECTAT / Design: arh. NARCIS GELAL

FAZA / Phase: AMPLASARE / Site

TITLUL PLAN / Plan description: A.O.



Legenda:



Limita terenului



Limita terenului

all architectura

SEF PROIECT
Master Designer

arh. IGNIS DUVAGI

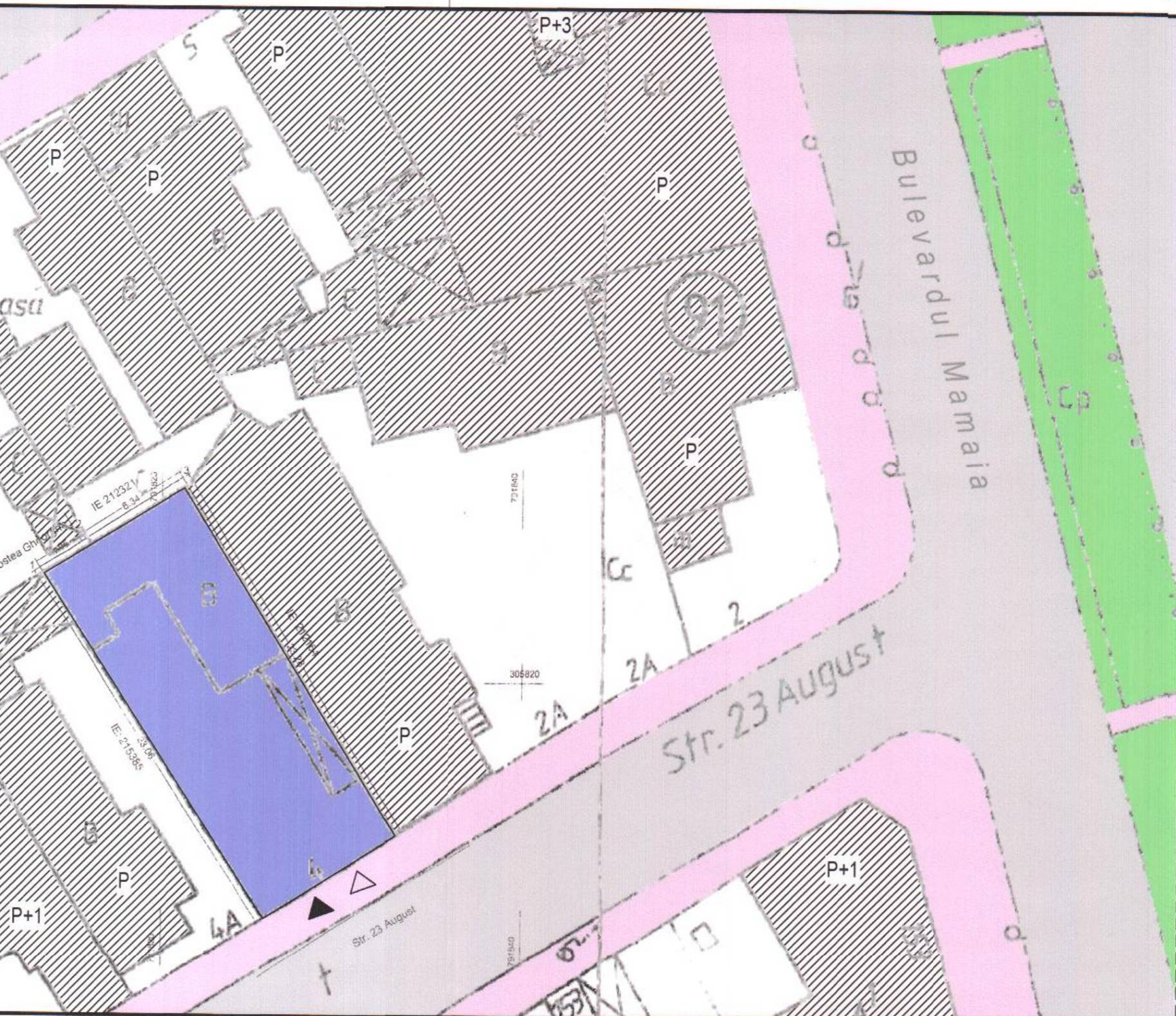
PROIECTAT
Designer

arh. NARCIS GELAL

FAZA
Phase

A.O.

h/l= 297 / 594 (0.18m2)



Număr cadastral parcelă - 215386, CF 215386

S teren = 209 mp

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Teren liber de construcții

S constr. = 0 P.O.T. = 0

S desf. = 0 C.U.T. = 0

Rh = -

REGLEMENTAREA PRIN H.C.L.M. 35/2015

Utilizări permise - locuințe individuale și colective mici

P.O.T. maxim = 54%

C.U.T. maxim = 1.2-1.62

Rh = maxim P+2E

REGLEMENTAREA PRIN P.U.G. ȘI R.L.U.

Utilizări permise - locuințe individuale și funcțiuni comp

P.O.T. maxim = 35% + 10%

C.U.T. = 1.0 + 10%

Rh = P+2E

PROPUNERE







Utilizări permise - alimentație publică, comerț, servicii,

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 1.62

Rh = P+3E

LEGENDA:

-  Teren ce a generat P.U.Z. de față
-  Accesuri pietonal și carosabil pe teren
-  Suprafețe publice carosabile
-  Suprafețe publice pietonale
-  Spații verzi
-  Construcții

nr. înregistrare 413986/2002 cod unic R.O. 145/10788 str. Unirii 19A 390537 Constanța
tel. 0940 241 998 003 secretariat@allarhitectura.ro

all arhitectura

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI		FA Pia
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Gelu</i>	A.O.

h/l= 297 / 594 (0.18m2)