

S.C. ED COM '96 SRL
J13/1522/1996; CIF8518149
Eforie Sud, Str.A.Iancu, nr. 30
punct lucru: Constanta,b_dul Tomis, nr. 143A,
cladirea PROIECT SA parter
TEL 0241555005 int. 278; 0740356368
e_mail : office.edcom@gmail.com



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Cap. 1. DATE GENERALE

- **Denumire lucrare:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL „ GREENFIELD”
- **Adresa investitiei :** Constanta ,strada BREST(279,DE 270) str, AMSTERDAM
Parcelale VN 264; VN 267/1; VN 264/2; VN 278/1 si str. Brest nr. 1, lot 1
- **Proprietar :** S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S-A

CAP. 2. SITUATIA EXISTENTA

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Imobilulele identificate sunt proprietatea S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA conform actelor de atestare a proprietatii; CVC nr. 2959/ 12.10.2016; CVC nr. 2960/12.10.2016; ACT ALIPIRE nr. 159/26.01.201 si a inscrisurilor din extrasul de carte funciara.
- Folosința actuală a terenului este: conform extras de carte funciara-categoria de folosinta-vie VN 278/1 ;VN 267/2 ;VN 267/1 ;VN 264 respectiv curti constructii pentru str. BREST, nr. 1, lot 1



Extras de carte funciara	Parcela	Numar cadastral	Suprafata teren /mp
81434/10.07.20117	VN 264	200412	9100
81435/10.07.2017	VN 267/1	204639	5900
81437/10.07.2017	VN 267/2	200385	13.600
81438/10.07.2017	VN 278/1	201243	20200
69296/15.06.2017	STR. BREST, NR. 1, LOT 1	234133	9568
		TOTAL	58368

Cap. 3. - DESTINATIA TERENULUI STABITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: PUZ aprobat cu

HCL 121/16.05.2011 al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31.07.2017

UTR 1-ZONA INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcuri multietajate
- locuinte regim minim de inaltime P+2E

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR 4 -Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale, inaltimea maxima admisa va fi de:

-13m pentru P+3E ;16m pentru P-4E ;19m pentru P+5E ;22m pentru P+6E ;25m pentru P+7E ;27m pentru P+8E ;30m pentru P+9E ;33m pentru P+10E ;36m pentru P+11E ;39m pentru P+12E ;42m pentru P+13E ;45m pentru P+14E

-Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie

-Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersectiile majore ale DN2A si in zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni.

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

SECTIUNEA 3-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT MAX.=60%

ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAX.=3,0

-UTR 7-ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

Aceasta zona este constituita in jurul ansamblurilor rezidentiale déjà realizate (TOMIS+,BOREAL,ZENIT) si este formata din locuinte individuale si colective cu regim de inaltime intre P+1E si P+6E si al acru regim de construire (alinier,regim de inaltime,amprize strazi) va fi reglementat printr-un plan anexa prezentului Regulament.

UTR 7-Zona locuintelor individuale si colective medii

-UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime variabil intre P+1E si P+4E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii plantate,locuri de joaca pentru copii,amenajari sportive,imprejmuiri
- Scuaruri public

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -POT MAX.=50%

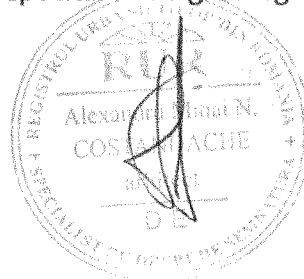
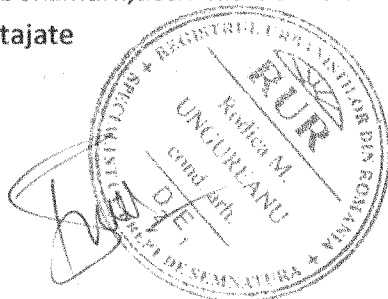
ART.16-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI -CUT MAX.=2

CAP. 4 - PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE;

UTR 1.1- ZONA LOCUINTE COLECTIVE,INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL

-UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective cu regim minim de inaltime D+P+5E
- instituti si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse
- servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert,expozitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto,benzinarii,activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar,parcari multietajate



-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- minim D + P + 5 E (22m)
- maxim D +P +11 E (42m)

Diferenta de nivel intre doua cladiri invecinate nu va fi mai mare de doua niveluri.

La amplasarea cladirilor se va respecta OMS privin insorirea minima obligatorie a camerelor de locuit.

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,3 m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

Se admit 2 subsoluri pentru spatii tehnice si parcaje auto .

-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT MAX.=60%
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT MAX.=3,0

UTR 7.1-LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, PARCAJ SUPRATERAN

-UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective cu regim minim de inaltime D+P+5E
- comert
- servicii
- parcaj suprateran

-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

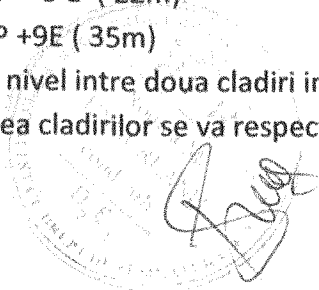
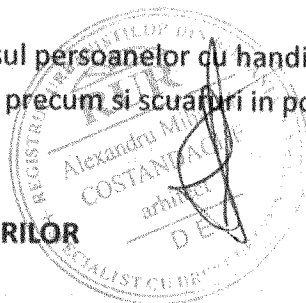
- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- minim D + P + 5 E (22m)
- maxim D +P +9E (35m)

Diferenta de nivel intre doua cladiri invecinate nu va fi mai mare de doua niveluri.

La amplasarea cladirilor se va respecta OMS privin insorirea minima obligatorie a camerelor de locuit.



-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,3 m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

Se admit 2 subsoluri pentru spatii tehnice si parcaje auto .

-POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=50%

-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=2,0

ECHIPAREA CU RETELE EDILITARE

Beneficiarul va realiza din fonduri proprii echiparea cu retele edilitare a ansamblului rezidential.

- Alimentarea cu apa.

•Pentru alimentarea cu apa a ansamblului rezidential , se va realiza racordarea la retele conform aviz RAJA Constanta.

-Canalizarea-Canalizarea menajera

•Pentru racordarea la reseaua de canalizare a ansamblului rezidential se va respecta avizul RAJA Constanta.

Alimentare cu energie electrica

•Alimentarea cu energie electrica a ansamblului rezidential se vor respecta conditiile impuse prin avizul furnizorului de energie electrica.

CIRCULATII SI ACCESE

- **Ansamblul rezidential proiectat se va realiza intr-o zona ce dispune de accese carosabile.**

Beneficiarul va realiza din fonduri proprii circulatiile carosabile, circulatiile pietonale si parcajele auto ce vor deservi ansamblului rezidential.

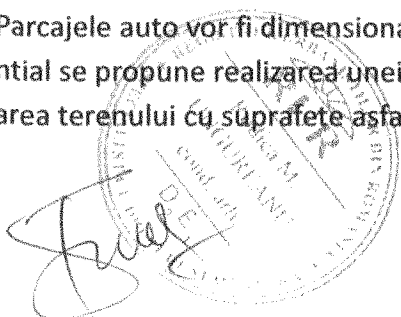
• Accesul in ansamblu se va realiza din Bulevardul Tomis la nord, Strada Brest la Est, DE 278/2 la sud si DE 263 la vest. Beneficiarul propune realizarea unui sens giratoriu la intersectia bulevardului Tomis cu DE 268, investitie ce doreste sa o realizeze din fonduri proprii.

• La limita de Nord intre Bulevardul Tomis si ansamblu se va realiza o circulatie carosabila cu din directia Ovidiu catre Constanta ce va face legatura cu cea existenta in cartierul Boreal.

• DE 263, aflat la limita de vest a zonei studiate se propune a se largi la 7 metri , cate o banda pe sens.

• Drumurile de exploatare , din interiorul ansamblului rezidential, se vor largi la minimum 7 m latime strazi cu dublu sens , spatiu verde de aliniament de 0,50 metri si trotuare de 2 metri latime.

-Parcajele . Parcajele auto vor fi dimensionate conform HCL 115/2017 . In interiorul ansamblului rezidential se propune realizarea unei parcare supraetajate , pentru a diminua la minimum amprentarea terenului cu suprafete asfaltate.



-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Dupa realizarea obiectivului propus, pe terenul ramas liber se vor amenaja spatii verzi si se vor planta arbori si arbusti ornamentali.

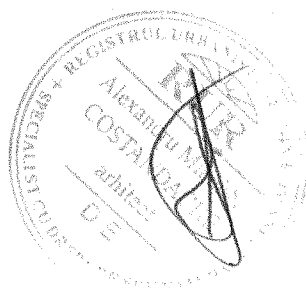
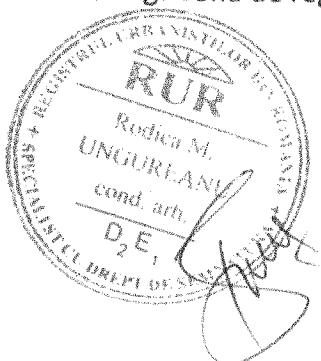
• Plantatii-Se recomanda amenajarea zonelor verzi cu plantarea de arbori fructiferi si arbusti ornamentali, mai ales la lirpitele proprietatii. Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța: pentru locuințe unifamiliale se vor amenaja spații verzi și plantate de minim 5mp/ locuitor reprezentând 5% din devizul general al lucrărilor de construire, extindere, modernizare;
Suprafata de spatiu verde minima pe sol vegetal 20 %.

cap. 4 .INDICATORII EXISTENTI/PROPUȘI: calculati pe întreaga zona ce se reglementeaza

	EXISTENT -PUZ aprobat cu HCL 121/2011		PROPUS	
	UTR1	UTR7	UTR.1.1	UTR 7.1
P.O.T.	60%	50%	60%	50
C.U.T.	3	2	3	2
R.H.	P+4E (16 metri)); posibile accente P+15 E/24E	P+4E (16 metri)	minim P+5E(22metri) maxim D+P+11E(42metri)	minim P+5E(22 metri) maxim D+P+9E(35metri)
Funcțiuni admise	zona institutii servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal, precum si echipamente publice + zona locuinte.	zona locuinte individuale si colective medii	zona locuinte colective, institutii,servicii,birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal	locuinte colective, comert, servicii, parcaj suprateran

Întreaga zona de reglementare reprezintă o investitie privind dezvoltarea unui ansamblu rezidential aferent unor terenuri proprietatea investitorului.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) se vor raporta la întreaga zona de reglementare (UTR1.1. respectiv UTR7.1)



BILANT TERITORIAL - VARIANTA 1 MOBILARE URBANISTICA

suprafata de teren zona studiata = 60600 mp

	Suprafete/mp		%
Constructii	12320	9620 mp -locuinte colective	20,33
		2700 mp-dotari (spatiu comercial si parcare supraetajata)	
Circulatii carosabile, circulatii pietonale si parcaje	19280		31,85
Spatii verzi	29000		47,85
Total /suprafata teren	60600		100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE- VARIANTA 1 PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA		
Suprafata de teren – destinatia constructii ce se reglementeaza prin PUZ = 58638		
Suprafata construita	12320	21,01
Suprafata desaturata	115100	19,62

Cap. 5 . MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI OPORTUNITATII PROPUSE IN ZONA:

Zona propusa a se reglementa prin PUZ prevede o dezvoltare unitara din punct de vedere urbanistic. Cartierul invecinat Tomis Plus precum si directia de dezvoltarea urbana preconizata in zona adiacenta prevede in principal constructii cu regim inalt de construire.

In particular cartierul Greenfield se doreste a fii o oaza de verdeata in zona , prin diminuarea la minimum a suprafetei construite si amenajarea de spatii verzi in mod preponderent.

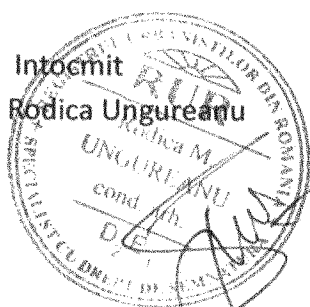
Cap.6. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;

Funcțiunile propuse pentru construire cartierului rezidentia GREENFIELD se integreaza in funcțiunile existente aferente PUZ aprobat cu HCL 121/2011

Cap. 7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Toate costurile aferente investitiei vor fii suportate de proprietarul imobilului.

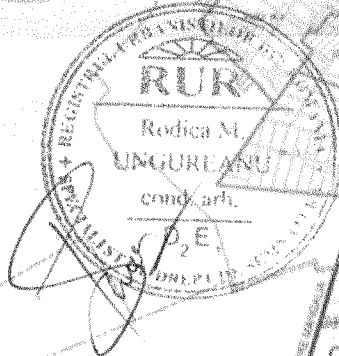
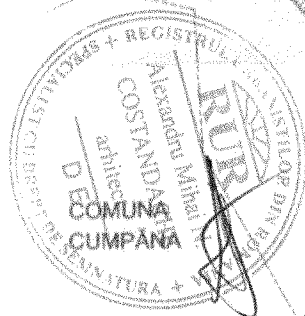
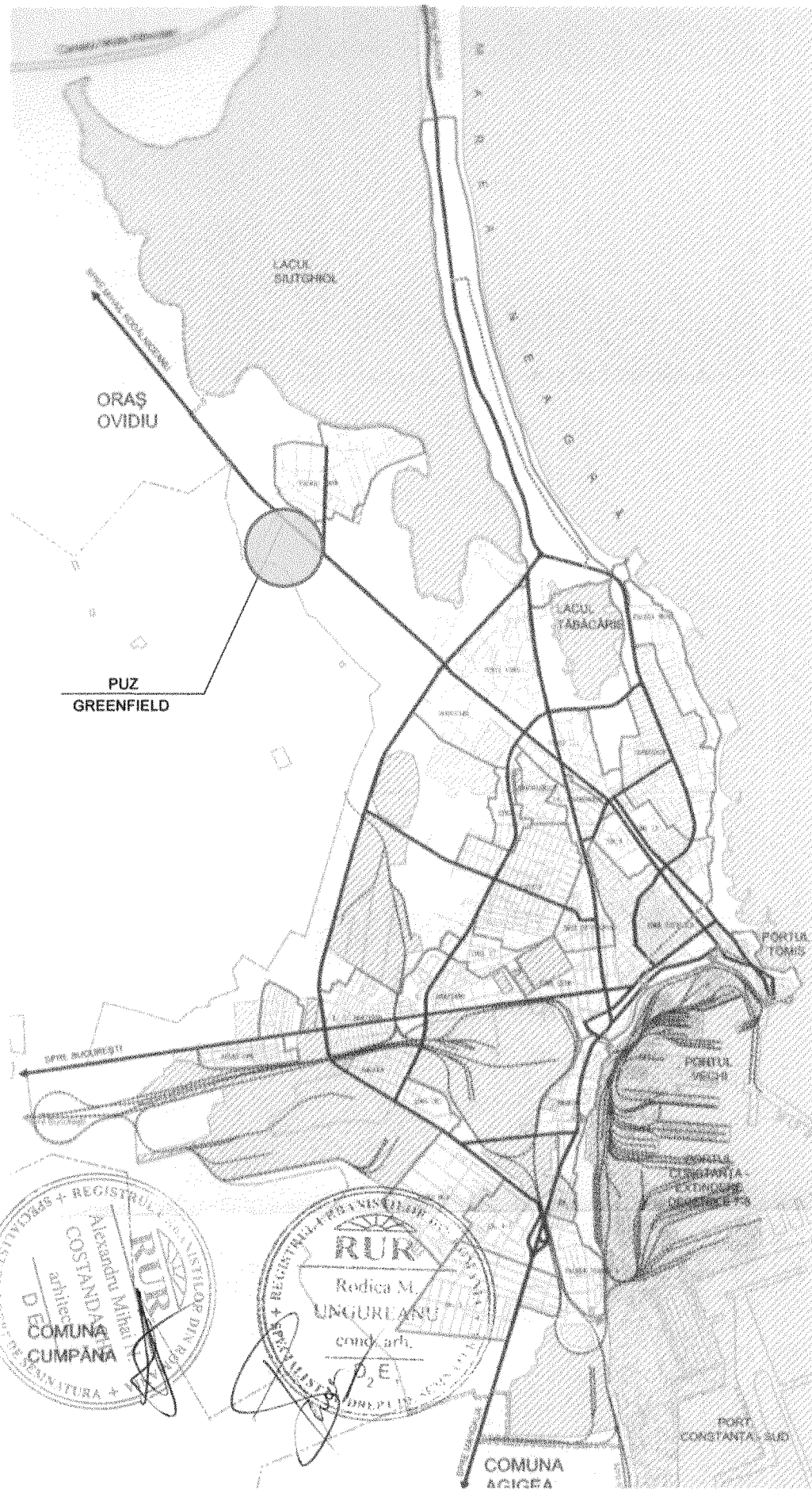
Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu


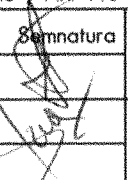


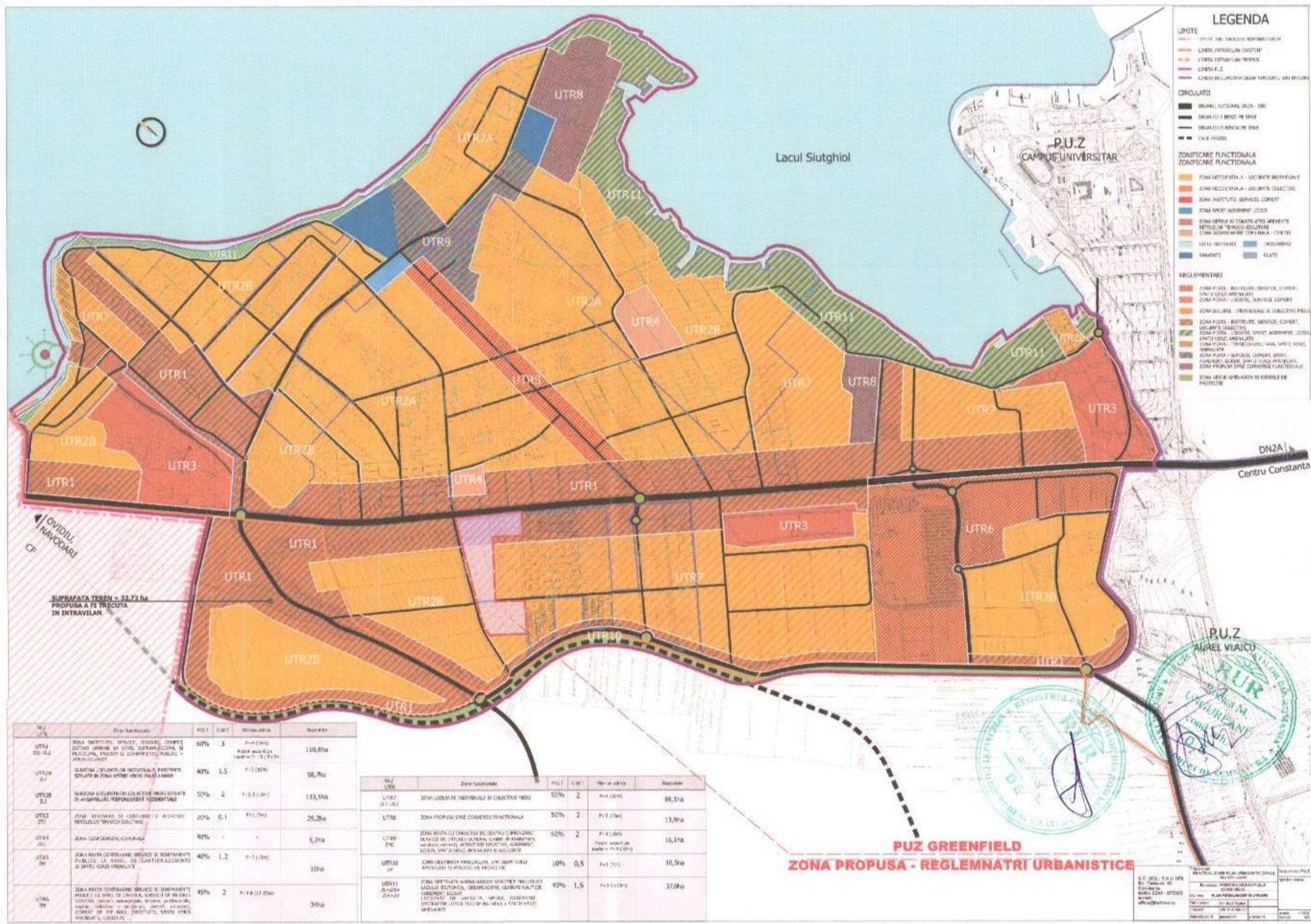
coordonator urbanism

Arh. Costandache Alexandru





	S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CI R08518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONATANTA, B_DUL TOMIS , NR. 143 A		Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: Constanta, Parcelele VN264, VN267/1, VN264/2 VN278/1 si str.BREST,nr.1, lot1		Pr. nr /2017
	Nume	Semnatura	Scara	Titlul proiectului: Elaborare PUZ delimitat de Bdul Tomis la Nord str.Brest si DE268 la Est, DE278/2 la Sud si str.Amsterdam la Vest - Construire ansamblu rezidential "GREENFIELD"	
Coordonator urbanism	Arh/urb. A.COSTANDACHE		Data	PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	
Intocmit	C.Arh/urb. R. UNGUREANU		08/2017		
Desenat	Ing. E. UNGUREANU				



Nr. UTR	Tipul funcțiunii	PUI (%)	Clasif. (PUI)	Suprafața (ha)	Număr etaje
UTR1	ZONA INSTITUȚII, SPORTEL, ȘCOLILOR, COMPLEXE DE TURISM, PALATII SI LOCUINȚE PUBLICE + PENTRU CULTURĂ	50%	3	110,8ha	4-6 (max)
UTR2A	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE	40%	1,5	96,7ha	1-3 (max)
UTR2B	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	50%	2	183,5ha	1-3 (max)
UTR3	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	20%	0,1	25,2ha	1-3 (max)
UTR4	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	40%	-	5,7ha	-
UTR6	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	40%	1,2	10ha	1-3 (max)
UTR7	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	45%	2	3ha	1-4 (max)

Nr. UTR	Zonele funcțiunii	PUI (%)	Clasif. (PUI)	Suprafața (ha)	Număr etaje
UTR1	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE - MEDIU	50%	2	86,1ha	1-4 (max)
UTR2B	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	50%	2	13,9ha	1-4 (max)
UTR3	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	50%	2	16,1ha	1-4 (max)
UTR6	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	10%	0,5	10,3ha	1-3 (max)
UTR7	ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SERVICII SI ZONE VERDE SI SPAȚII VERDE	40%	1,5	37,0ha	1-3 (max)

PUZ GREENFIELD
ZONA PROPUȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

	S.C. ED COM '96 SRL J13/1522/1996 CI RO8518149 EFORIE SUD, STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONSTANTA, B. DUL TOMIS, NR. 143 A			Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Investitor: S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A. Adresa: Constanta, Parcelele VN264, VN267/1, VN264/2 VN278/1 si str.BREST,nr.1, lot1		Pr. nr /2017
	Coordonator urbanism	Arh/urb. A.COSTANDACHE	Semnatura	Scara	Titlul proiectului Elaborare PUZ delimitat de Bdul Tomis la Nord, str.Brest si DE268 la Est, DE278/2 la Sud si str.Amsterdam la Vest - Construire ansamblu rezidential "GREENFIELD"	
Intocmit	C.Arh/urb. R. LINGUREANU	Data	Titlul planșei PLAN INCADRARE IN PUZ PALAZU MARE			
Desenat	Ing. E. LINGUREANU	08/2017	Pl. nr. U.0.1			

P.U.Z. GREENFIELD - CONSTANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA	EXISTENT		PROPOS	
	UTR1	UTR7	UTR1.1	UTR7.1
POT	60%	50%	60%	50%
CUT	3	2	3	2
RH	P+4E (16 metri) posibile accente P+4E+2E	P+4E (16 metri)	minim P+5E (22 metri) maxim 2S+D+P+11E (42 metri)	minim P+5E (22 metri) maxim 2S+D+P+9E (35 metri)
FUNCTIUNI	zona instituti, servicii, birouri, dotari urbane precum si echipamente publice + zona locuinte	zone locuinte individuale si colective medii	locuinte colective, magazine, servicii, birouri, comert, dotari urbane	(35 metri) locuinte, servicii, comert, servicii, parci suprasaran

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ

EDIFICABIL

UTR1.1

UTR7.1

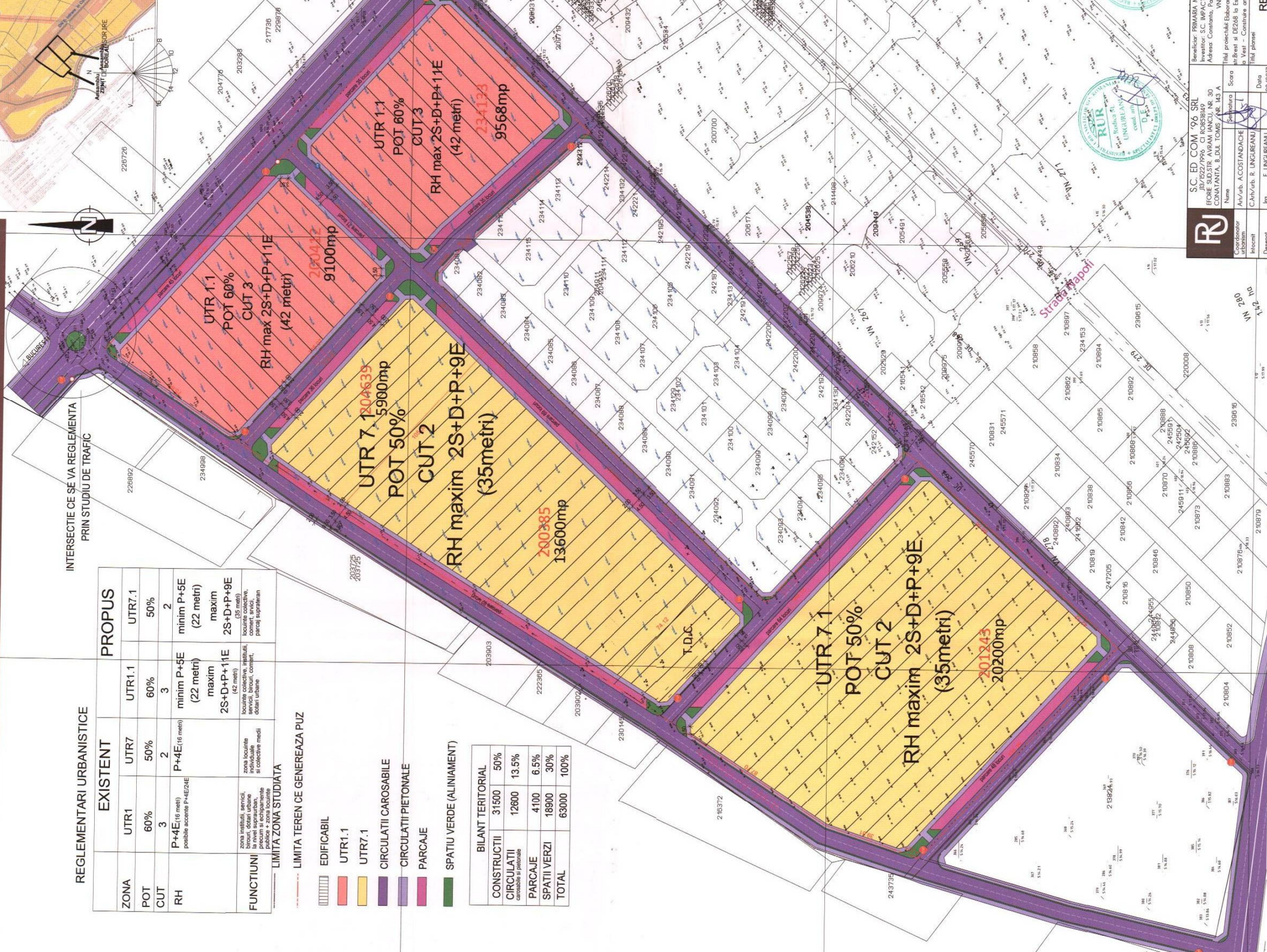
CIRCULATII CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALE

PARCAJE

SPATIU VERDE (ALINIAMENT)

BILANT TERITORIAL	
CONSTRUCTII	31500 50%
CIRCULATII carosabile si pietonale	12600 13.5%
PARCAJE	4100 6.5%
SPATII VERZI	18900 30%
TOTAL	63000 100%



S.C. ED.COM '96 SRL
 Investitor: S.C. MPAC
 FORO SUD-STR. AVRAM IANCI, NR. 30
 CONSTANTA, B. DOE TOMESCU, NR. 143 A
 Titlu proiect: P.U.Z. 143 A
 Proiectant: S.C. ACOSTANDACHE
 An/arb. ACOSTANDACHE
 Ing. CALVIATE R. UNGUREANU
 Data 08/2017