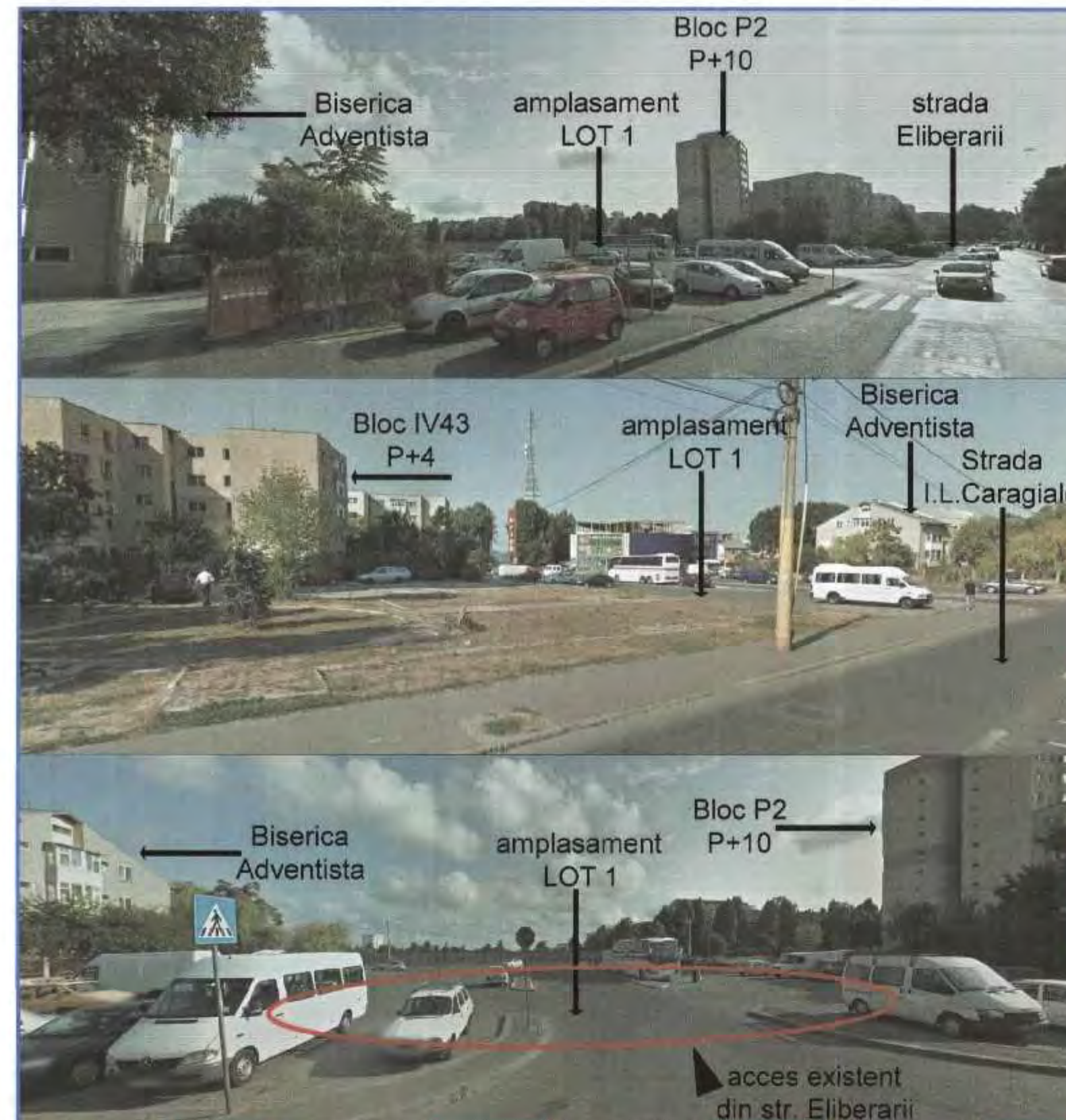
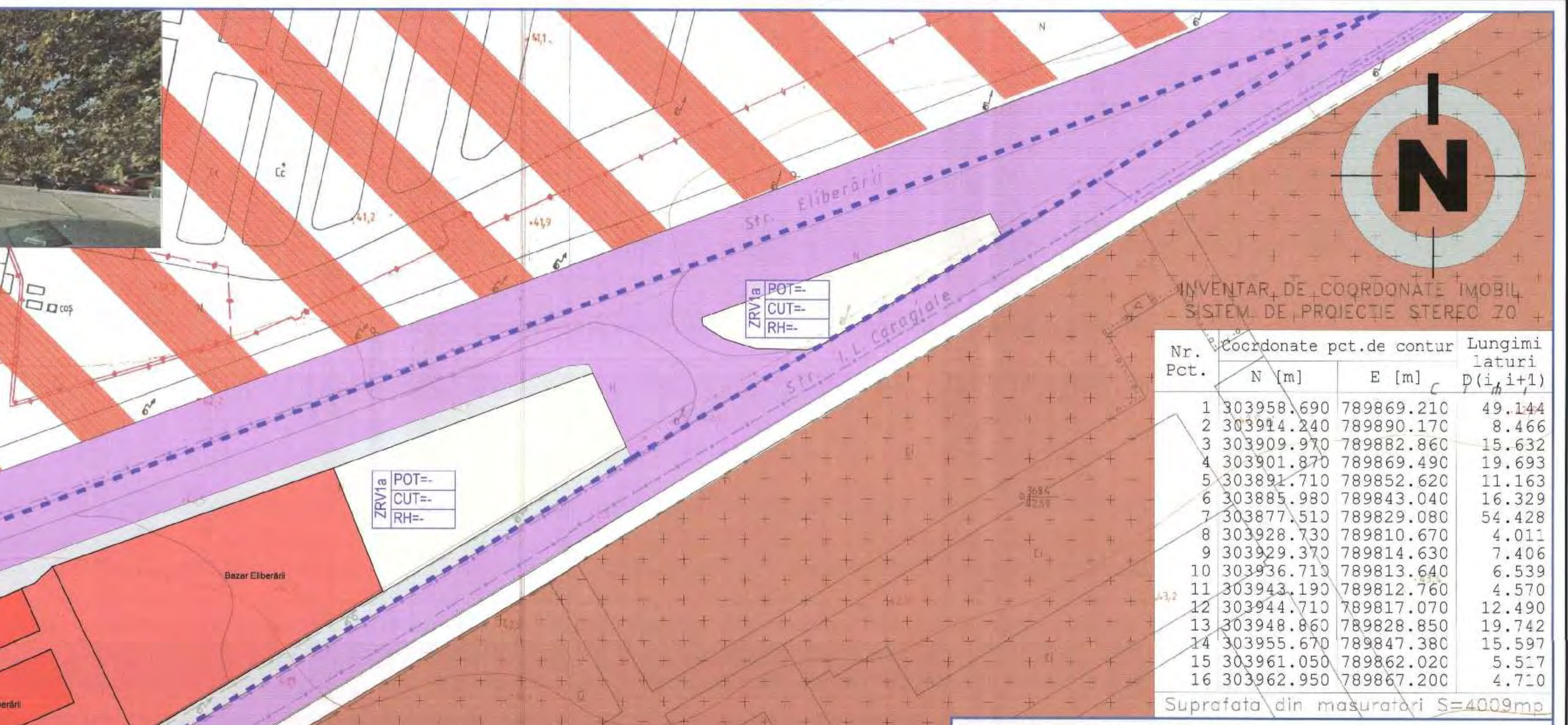
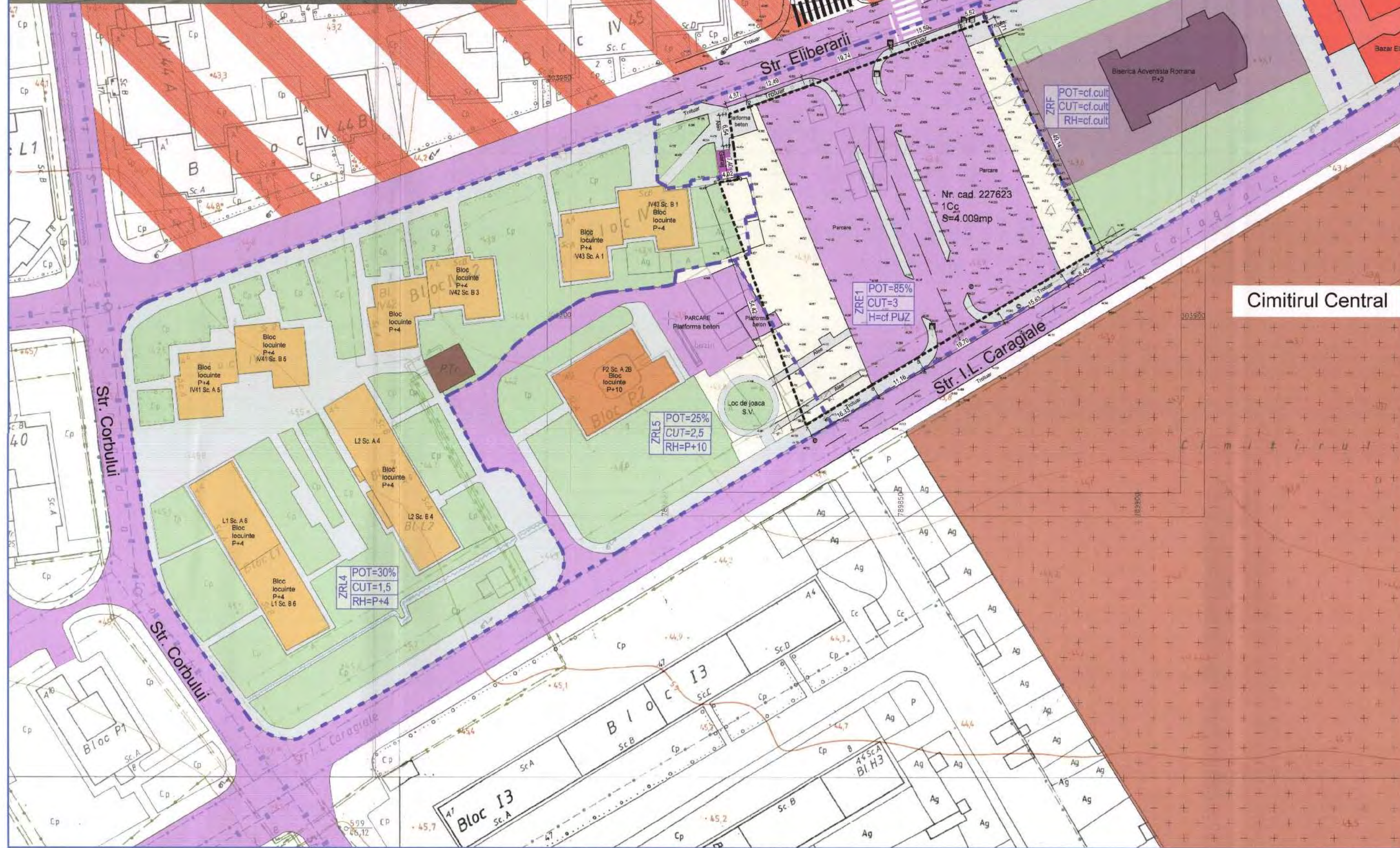




PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016

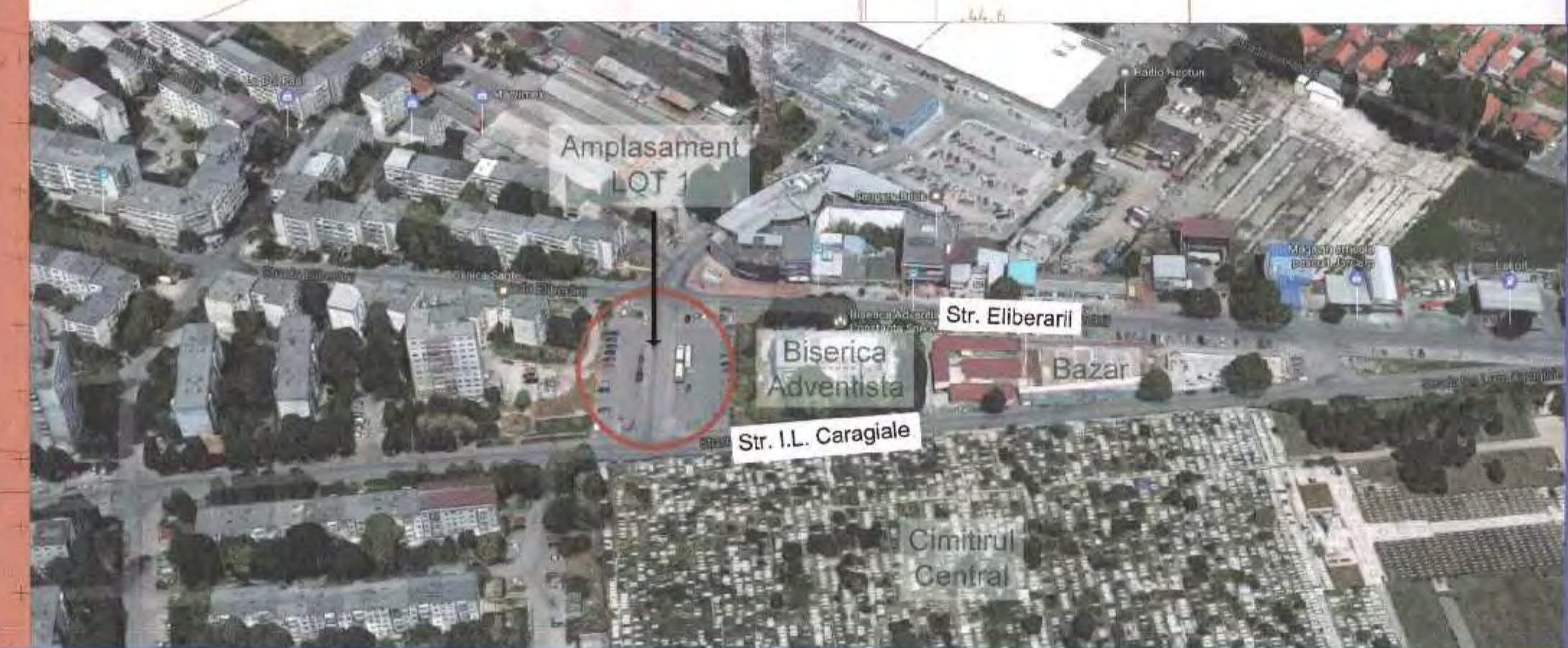


INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi	
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)	
1	303958.690	789869.210	49.144	
2	303914.240	789890.170	8.466	
3	303909.970	789882.860	15.632	
4	303901.870	789869.490	19.693	
5	303891.710	789852.620	11.163	
6	303885.980	789843.040	16.329	
7	303877.510	789829.080	54.428	
8	303928.730	789810.670	4.011	
9	303929.370	789814.630	7.406	
10	303936.710	789813.640	6.539	
11	303943.190	789812.760	4.570	
12	303944.710	789817.070	12.490	
13	303948.860	789828.850	19.742	
14	303955.670	789847.380	15.597	
15	303961.050	789862.020	5.517	
16	303962.950	789867.200	4.710	

Suprafata din masuratori S=4009mp

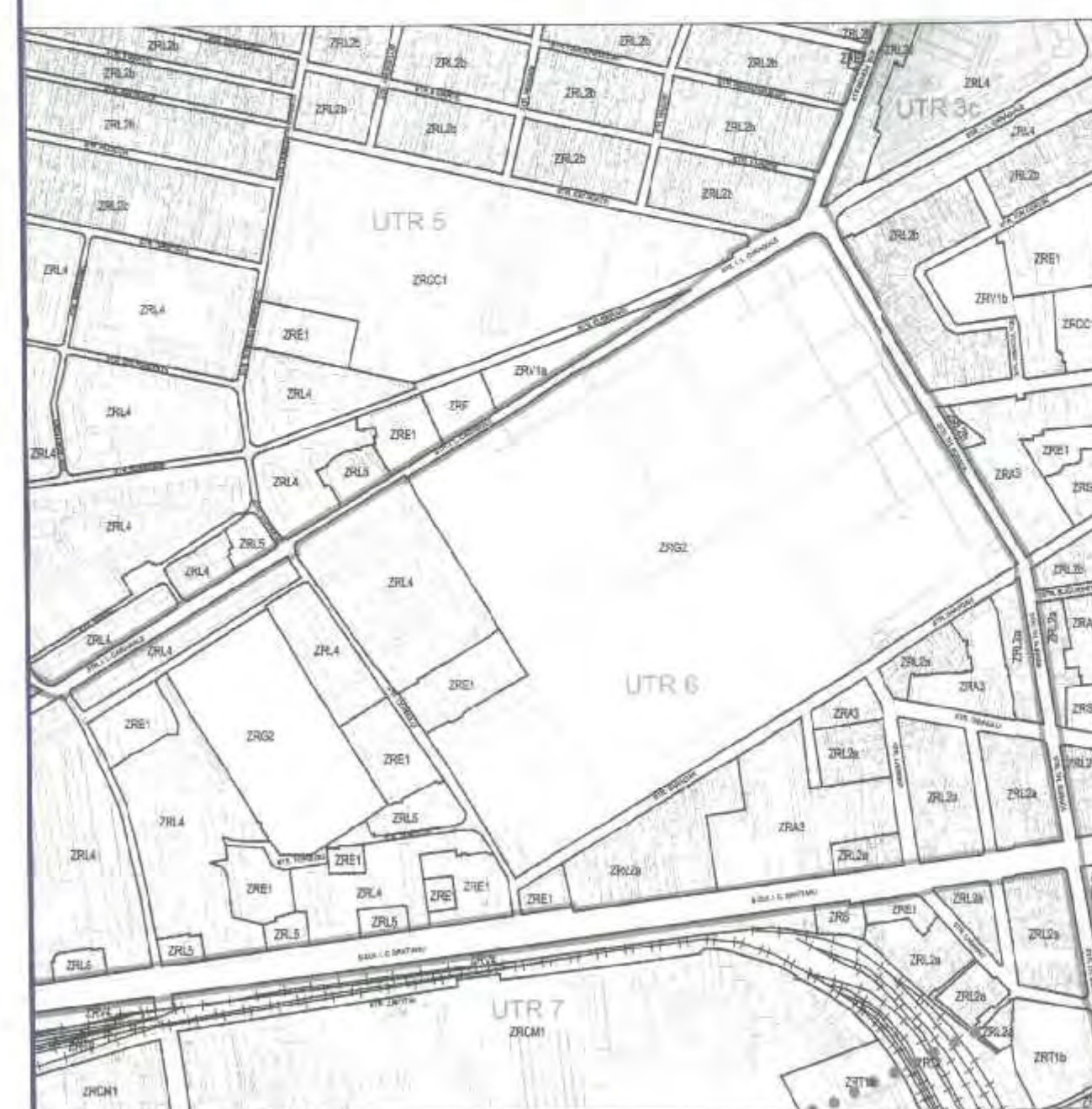
STUDIU DE OPORTUNITATE
ZONA INTERSECIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L. CARAGIALE, LOT 1
SITUATIA EXISTENTA UO2

- LEGENDA**
- Amplasament care genereaza studiu PUZ, S amplasament=4009mp
 - Limite cadastrale existente
 - Limite zone si subzone de reglementate aprobate prin P.U.G.
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
 - Zona Culte: Constructii si teren aferent
 - Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
 - Spatii verzi publice
 - Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v. urbanistic
 - Teren agricol - gradini
 - Zona gospodarie comuna: Cimitir
 - Teritoriu studiat si reglementat prin PUZ in curs de elaborare, A.O. nr. 86556/ 13.10.2016
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii carosabile: platforme si parcuri
 - Circulatii pietonale



		USONIA S.R.L.	
SOCIETATE CU RASPUNDABILITATE LIMITATA		CONSTANTA - ROMANIA	
CNP 55120962		KRANSEN - ARHITECTURA - DESIGN	
DATA	INDICATIV		
04.2017	A1-U02		
		URBANISM	
		SPECULATIA URBANA	
OBIECTIV	SEP PROIECT	Arh. Marius Sca	
PRICIECTAT	Arh. Marius Sca		
DESEINAT	Lrb. Simona Sca		
VERIFICAT	---		
ADRESA	DESEN		
MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECIEI STR. I.L. CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1	PLAN SITUATIA EXISTENTA	1/500	00
BENEFICIAR	---		
S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.	---		
AGENT DOCUMENT: NUVA P. NEPRODUS B. B. NOI D. FORMA SI SUB NOI UN MOTIV. PANA PEANS UNCA SI ACOPRA, SCHE AL USONIA S.R.L. CONSTANTA			

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



LEGENDA

ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
ZRI- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI
COMPLEX RESIDENTIAL
ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
ZRL- ZONA DE LOCUIT
ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERDE
ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN
EXTRAVILAJ

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majusculele de mai sus, constituie indicative de subzone și unități teritoriale de referință conform textului Regulamentului Local de Urbanism

----- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
 ===== Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
 - - - - - Limita unităților teritoriale de referință
 ■■■■■■ Limita subzonelor de reglementare

PLAN DE INCADRARE
IN UTR P.U.G.

29	30	31
36	37	38
45	46	47

STUDIU DE OPORTUNITATE
ZONA INTERSECȚIEI
STR. ELIBERĂRII CU
STR. I.L. CARAGIALE, LOT 1
PLAN DE INCADRARE U01

LEGENDA

Amplasament care genereaza studiu
PUZ . S amplasament=4009mp

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789990.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

Suprafata din masuratori $S=4009\text{mp}$

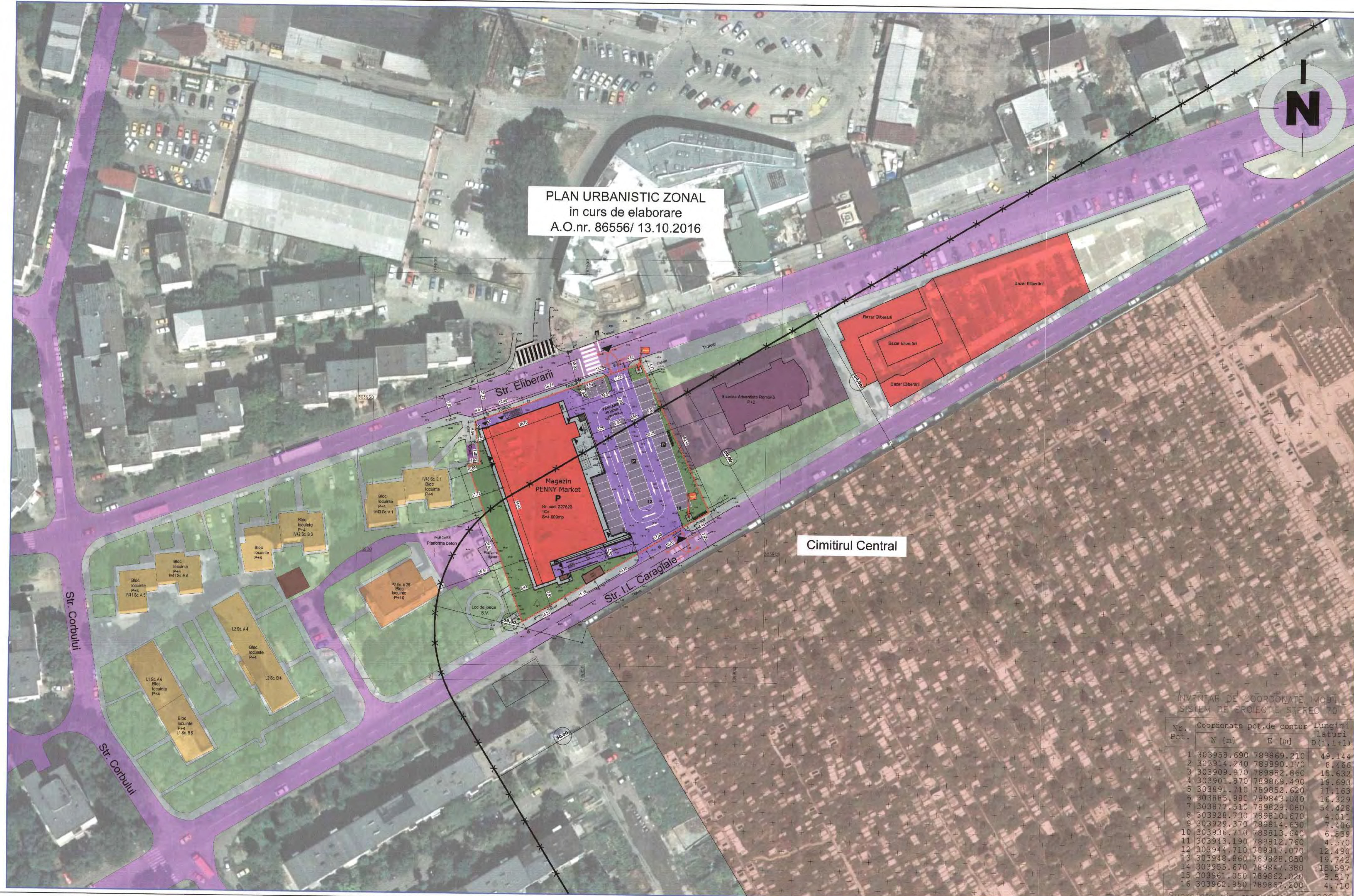


PLAN DE INCADRARE
IN P.U.G.

S. USONIA S.R.L.
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
URBANISMO • ARCHITETTURA • DESIGN

 U R S A R UNIVERSITATEA ROMANA DE STUDII ARHITECTURALE ROMANIA	DATA _____ INITIERE _____		INDIETARI A.I.-UOI URBANIS
	Căminul nr. 10, Strada nr. 10, Sector 1, București Tel. 021 209 10 10, Fax 021 209 10 11, E-mail: urzar@urzar.ro		
OBIECTIV OBTINERE AVIZ INITIERE PENTRU ELABORARE PUZ - ZONA INTERSECȚIEI STR. I. L. CARAGIALE CU STRADA ELIBERARI, NR. LOT 1 ---			
ADRESA MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECȚIEI STR. I. L. CARAGIALE CU STR. ELIBERARI, NR. LOT 1 ---			
BENEFICIAR S. C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S R L ---			
SEF PROIECT Arh. Marius Soc		PROIECTAT Arh. Marius Soc	
DESENAT Urb. Simona Soc		VERIFICAT ---	
DESEN		SCARA 1/2000	FI
PLAN DE INCADRARE IN ZONA		---	---
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.		---	---

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMĂ SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ADOPTIUM, SORIS AL USONA. S.R.L. CONS



PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016

Cimitirul Central

INVENTAR DE COORDONATE MOBIL
SISTEM DE PROIECTE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(=i+i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.866	15.632
4	303901.370	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.860	19.742
14	303955.670	789847.380	18.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.950	789867.200	4.710

Suprafata din masuratori S=4009mp

STUDIU DE OPORTUNITATE
ZONA INTERSECȚIEI
STR. ELIBERĂRII CU STR. I.L.CARAGIALE, LOT 1
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U04

- LEGENDA
- Amplasament care genereaza studiu PUZ , S amplasament=4009mp
 - Limite cadastrale existente
 - Distanța de 50m dintre cimitir si teritoriile protejate

- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
 - Zona Culte: Constructii si teren aferent
 - Comert (Bazar): Constructii si teren aferent
 - Spatii verzi publice
 - Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v.urbanistic
 - Zona gospodarie comuna: Cimitir

- CIRCULATII
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale

- PROPOUNERI MOBILARE AMPLASAMENT
- Magazin Penny Market Parter
 - Spatii plantate propuse
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Parcaje la sol
 - Constructii si amenajari tehnico-edilitare
 - Acces carosabil la amplasament
 - Accesuri in magazin

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE		
SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	4009.00 mp.	4009.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
	1356.00 mp.	33.82 %
MAGAZIN	21.00 mp.	0.52 %
POST TRAFU	1914.27 mp.	47.75 %
SPATII PLANTATE LA SOL	717.73 mp.	17.90 %
TOTAL	4009.00 mp.	100.00 %

Necesarul de Parcage
- conform HGR 525/1996, Anexa 5, 5.3 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti: 1 lp/50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000mp
ADC = 1356mp => 27lp necesare
Propunere: 40 locuri de parcare

Necesarul de Spatii verzi
- conform HCJ 152/2013 - pentru constructii comerciale, vor fi prevazute spatii plantate: 50% din suprafata terenului.
S teren = 4009mp => suprafata necesara de spatii verzi = 2004.5mp
Propunere: 717.73mp la sol
1286.77mp pe terasa cladirii

U.S.O.N.I.A.	Nr. PRO 07/201	SPECIAL
CONTRACT	PROIECTAT	SEF PRO
OBȚINERE AVIZ ÎNȚIERE PENTRU ELABORARE PUZ -	PROIECTAT	Ath. Marius Socar
ZONA INTERSECȚIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STRADA ELIBERĂRII,	DESEINAT	Lib. Simona Socar
NR. LOT 1	VERIFICAT	---
ADRESA	DESEN	---
MUN. CONSTANTA, ZONA INTERSECȚIEI STR. I.L.CARAGIALE	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	SCARA 1:500
CU STR. ELIBERĂRII, NR. LOT 1	SUGESTIE DE MOBILARE	REVIZIA 00
BENEFICIAR	---	---
S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.	---	---
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMĂ ȘI SUB NICI UN MOTIV, FĂRĂ PERMISIUNEA ȘI APROBAREA SRII. COPIATUL		

PLAN URBANISTIC ZONAL
in curs de elaborare
A.O.nr. 86556/ 13.10.2016



BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	4009.00 mp.	4009.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII maxim	2004.50 mp.	50.00 %
CIRCULATII	1604.41 mp.	40.00 %
SPATII PLANTATE LA SOL minim	400.09 mp.	10.00%
TOTAL	4009.00 mp.	100.00 %

STUDIU DE OPORTUNITATE
ZONA INTERSECTIEI
STR. ELIBERARII CU STR. I.L.CARAGIALE, LOT 1
CONCEPTUL PROPUZ - PROPUNERE
REGLEMENTARI URBANISTICE U02

LEGENDA

- Amplasament care genereaza studiu PUZ, S amplasament=4009mp
- Limite cadastrale existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte colective cu regim de inaltime P+4
- Locuinte colective cu regim de inaltime P+10
- Zona Culte: Constructii si teren aferent
- Comert: Constructii si teren aferent
- Spatii verzi publice
- Teren viran, neamenajat, neutilizat d.p.d.v.urbanistic
- Zona gospodarie comuna: Cimitir

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

REGLEMENTARI

- Suprafata edificabila: destinatie - Comert si servicii comerciale (constructii si amenajari aferente functiunii de baza)
- Suprafata non-aedificandi, cu exceptia: spatii plantate, accesuri, circulatii, constructii tehnico-edilitate, totem, panouri de reclama, imprejurii, bransamente utilitati, indicatoare circulatie
- Retrageri minime fata de limitele de proprietate, exprimate in metri
- Accesuri carosabile la amplasament
- Distanța de 50m dintre cimitir si

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

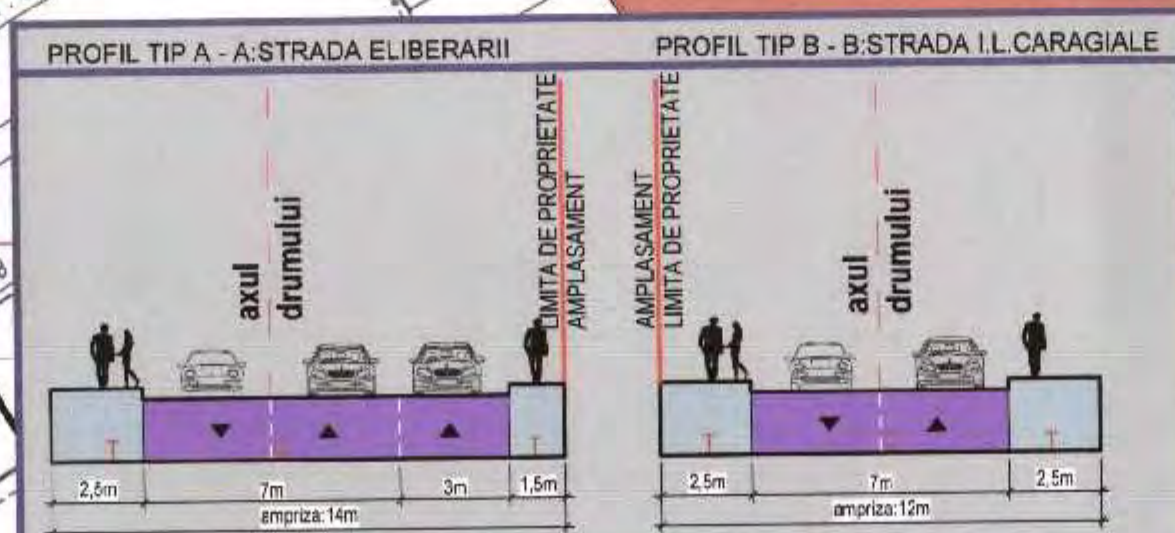
USONIA		USONIA		USONIA	
OBIECTIV	SEF PROIECT	Arh. Marius S.	SCALA	1/500	00
OSTINERE AVIZ INITIERE PENTRU ELABORARE PUZ -	PROIECTAT	Arh. Marius S.	INDICATIV		
ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE CU STRADA ELIBERARII, NR. 07	DESEINAT	Arh. Simona	URBANISM		
	VERIFICAT				
ADRESA	DESEIN	PLAN DE SITUATIE CONCEPTUL PROPUZ	SCALA	1/500	00
NUM. CORTEANTA, ZONA INTERSECTIEI STR. I.L.CARAGIALE	PROIECTAT	PROIECTARE REGLEMENTARI URBANISTICE			
CU STR. ELIBERARII, NR. LOT 1					
BENEFICIAR					
S.C. CREWE PROIECTING S.R.L. ROMANIA S.R.L.					
PROIECT DOCUMENT NR. 101					

Cimitirul Central

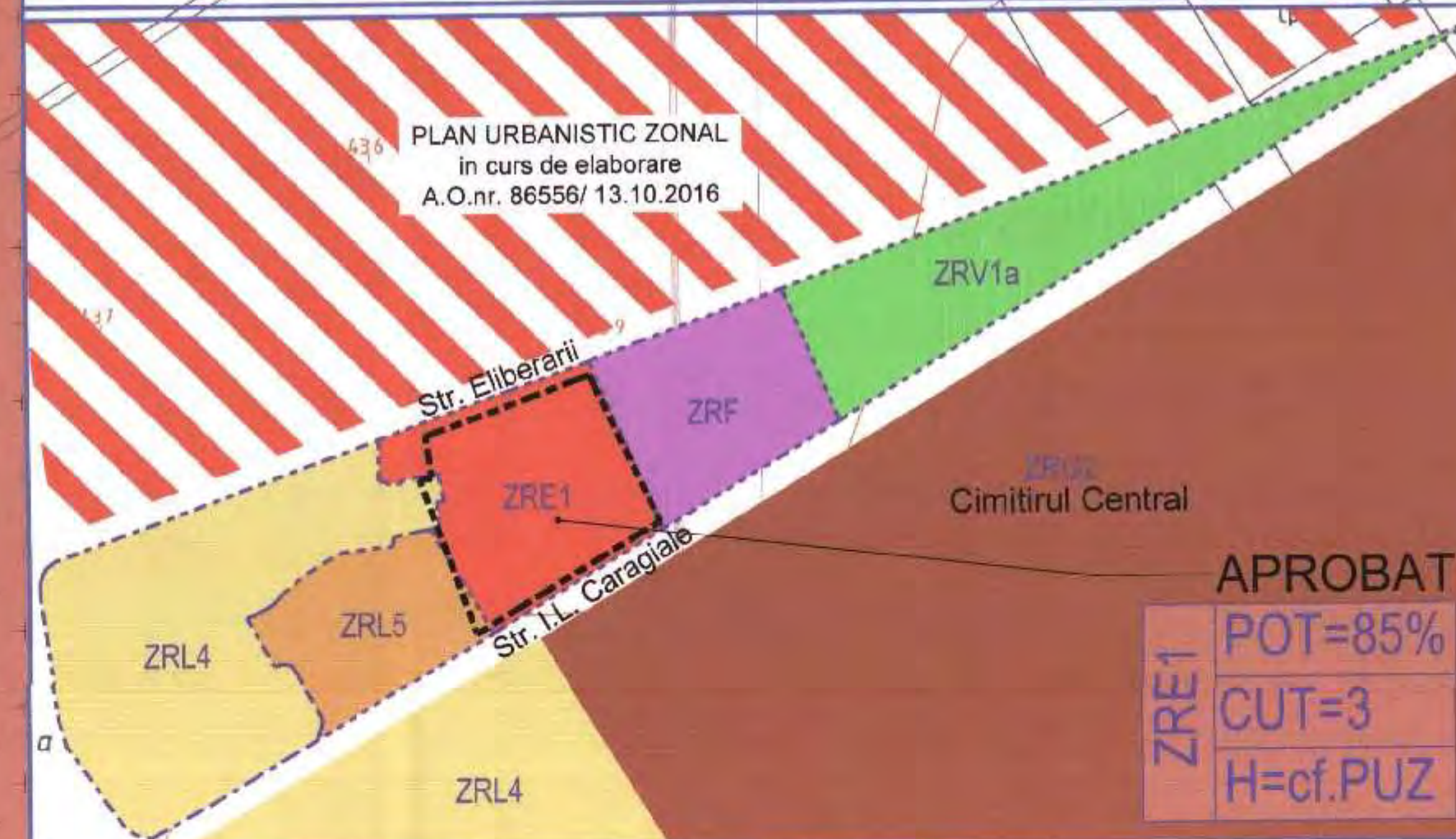
INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE SIERSD 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri
	N [m]	E [m]	D(i,i+1)
1	303958.690	789869.210	49.144
2	303914.240	789890.170	8.466
3	303909.970	789882.860	15.632
4	303901.870	789869.490	19.693
5	303891.710	789852.620	11.163
6	303885.980	789843.040	16.329
7	303877.510	789829.080	54.428
8	303928.730	789810.670	4.011
9	303929.370	789814.630	7.406
10	303936.710	789813.640	6.539
11	303943.190	789812.760	4.570
12	303944.710	789817.070	12.490
13	303948.860	789828.850	19.742
14	303955.670	789847.380	15.597
15	303961.050	789862.020	5.517
16	303962.830	789867.200	4.710

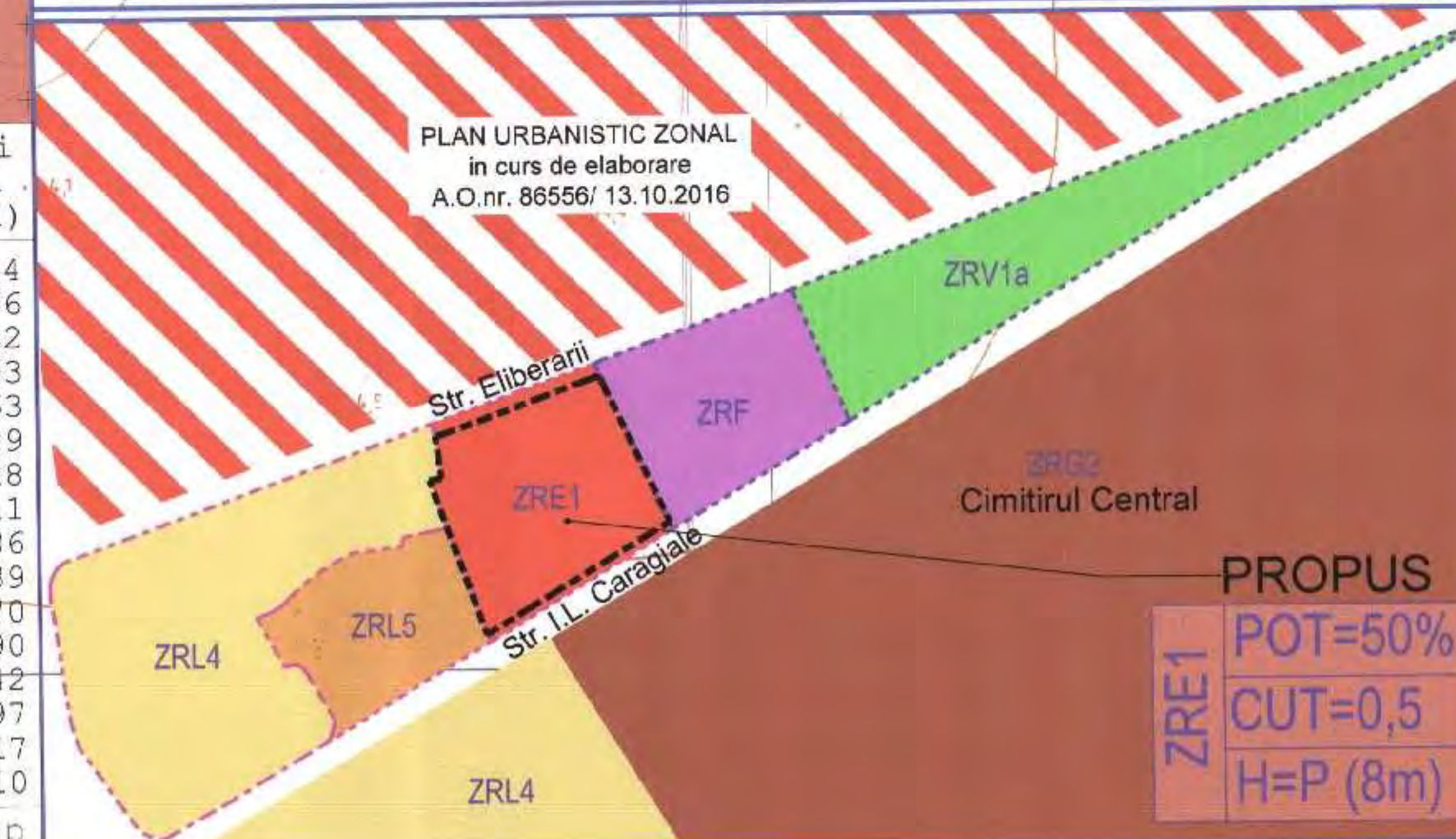
Suprafata din masuratori S=4009mp



ZONE DE REGLEMENTARE EXISTENTE CONFORM P.U.G.



ZONE DE REGLEMENTARE RCONFIGURATE - PROPUNERE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 759 din 27.03.2017

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL**, cu sediul în județul Ilfov, comuna Ștefăneștii de Jos, satul Ștefăneștii de Jos, strada BUȘTENI nr. 7, telefon 0722477299, înregistrată sub nr. 16915 din 10/02/2017,

pentru imobilul - teren - situat în județul Constanța, municipiul Constanța, situat în zona intersecției str. Eliberării cu str. IL Caragiale, lot 1, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/ 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de 4009 mp, identificat cu nr. cadastral 227623, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Rewe Projektentwicklung România SRL, grevat de drept de ipotecă în favoarea numiților: Pescaru Gheorghe, Grosu Elena, Marcu Mihai-Vasile, Petru Ion, Coman George-Florin și Marcu Miron-Florin, conform extrasului de carte funciară nr. 227623 eliberat sub nr. 9530/02.02.2017.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: curți construcții conform extrasului de carte funciară nr. 227623 eliberat sub nr. 9530/02.02.2017.
- Terenul face parte din zona de impozitare B conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRE 1 - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial existente.
- Utilizări admise: echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinite, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice
- Utilizări admise cu condiționări: se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament;
la dispensarele, creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
pentru creșele și grădinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp. în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților.
- Utilizări interzise: se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată

prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

- monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU
- interdicții temporare de construire - DA, conform PUG, este necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice: clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice); eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități; extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare; refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente; ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente; adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat - POT conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85 %.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat - CUT conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.
- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ legal aprobat, sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU; parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- Suprafața terenului studiat prin PUZ se va stabili prin avizul de inițiere.
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale); toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.
- Circulația autovehiculelor se face pe str. Eliberării și pe strada IL Caragiale, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Accesele se vor realiza din str. Eliberării și din str. IL Caragiale și parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93. Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.
- Staționarea autovehiculelor: echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se menține
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de 6.0 metri; în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților.

- Aspectul exterior al clădirilor: aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți; aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul unor documentații de tip PUD însoțite de studii de impact vizual, înainte acordării AC.

- Spații libere și spații plantate: conform normelor în vigoare; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime; se va respecta HCL 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.

- Împrejmuiți: împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor; echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri având înălțimea totală de maxim 2.20 m și minim 1.80 m. dublat de un gard viu;

pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de inițiere aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de inițiere în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de oportunitate aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010;**

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| ♦ alimentare cu apă | ♦ alimentare cu energie termică |
| ♦ canalizare | ♦ gaze naturale |
| ♦ alimentare cu energie electrică | ♦ telefonizare |

Alte avize/acorduri: **Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Aviz Comisia de circulație.**

d.2) **avize și acorduri privind:** ♦ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): --**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de inițiere.**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

~~SECRETAR,~~ /

Decebal Făgădău

ARHITECT ȘEF,

urb. Mihai Radu Vânturașche

Achitat taxa de: **54,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC17 0011620** din **10.02.2017**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **03.04.2017**

Întocmit, **Stamat Cristina**



MEMORIU TEHNIC in vederea obtinerii Avizului de Initiere pentru elaborare PUZ

CAPITOLUL 1: DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI	OBTINERE AVIZ INITIERE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE PUZ
INITIATOR:	S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	APRILIE 2017

CAPITOLUL 2: OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea avizului de initiere conform Certificatului de urbanism nr. 759/27.03.2017, in vederea elaborarii unui Plan urbanistic zonal, generat de amplasamentul situat in zona intersectiei str. I.L.Caragiale cu str. Eliberarii, nr. lot1.

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 – parcela cu nr. cad. 227623 este proprietate privata a **S.C.REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.** si se afla conform documentatie cadastrale in zona **str. I.L.Caragiale cu str. Eliberarii, nr. lot1.**

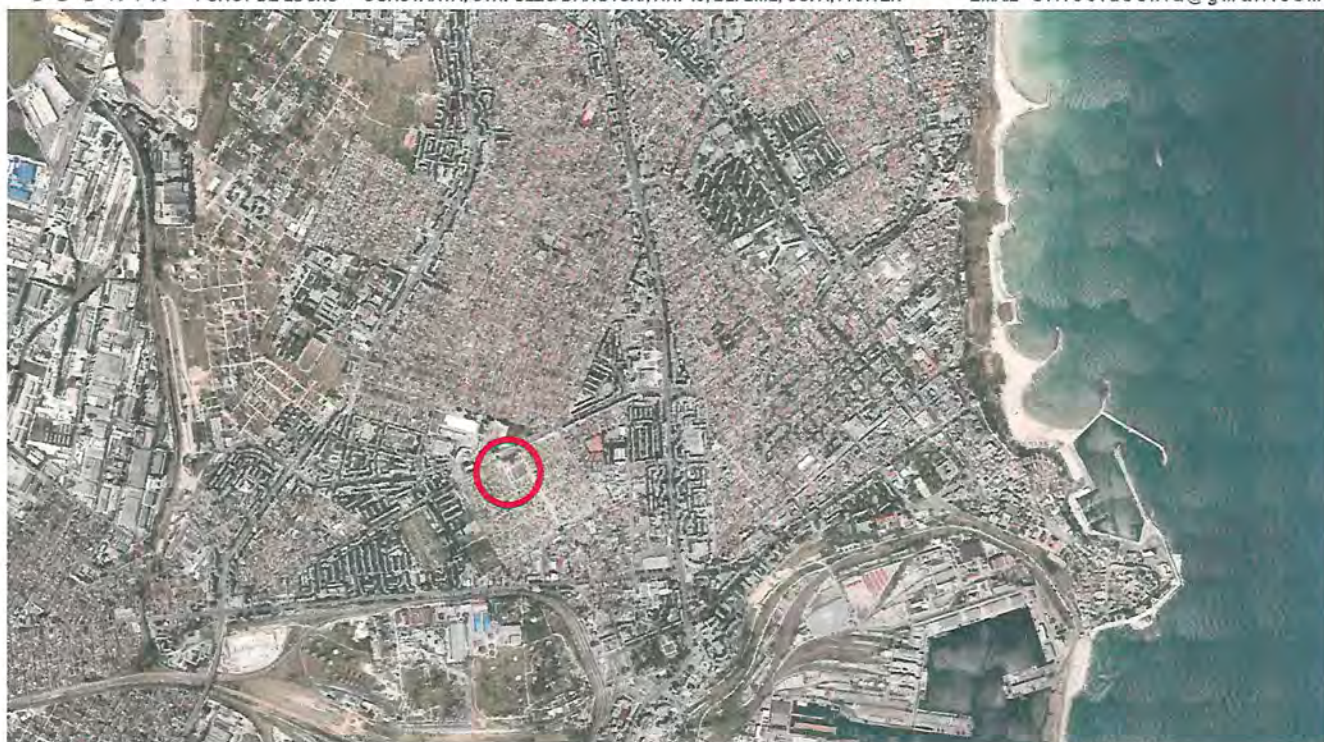
Amplasamentul/ parcela cu nr. cad. 227623 are o **suprafata de 4.009mp.**

Conform documentatiei cadastrale, amplasamentul are urmatoorii vecini:

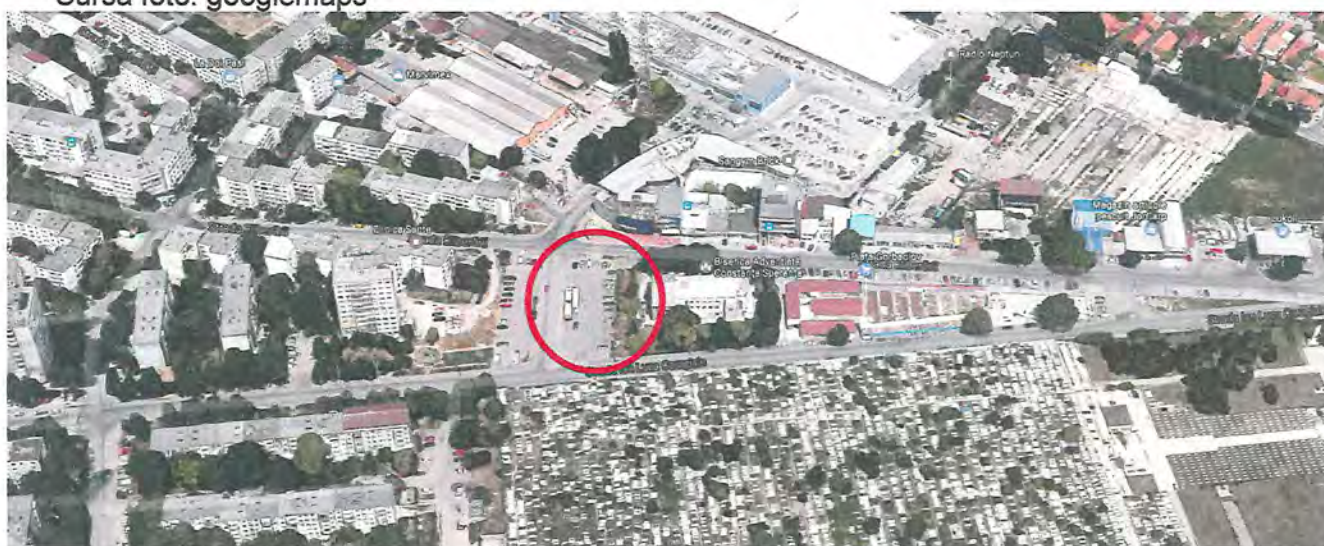
- La nord: strada Eliberarii
- La sud: strada I.L.Caragiale
- La est: Biserica Adventista Romana
- La vest: platforma beton, garaje, blocuri locuinte

CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN LOCALITATE / PUG MUN. CONSTANTA

Amplasamentul studiat se afla intre strazile Dezrobirii si I.L.Caragiale, vis-à-vis de Cimitirul Ortodox Central.



Sursa foto: googlemaps



Sursa foto: googlemaps

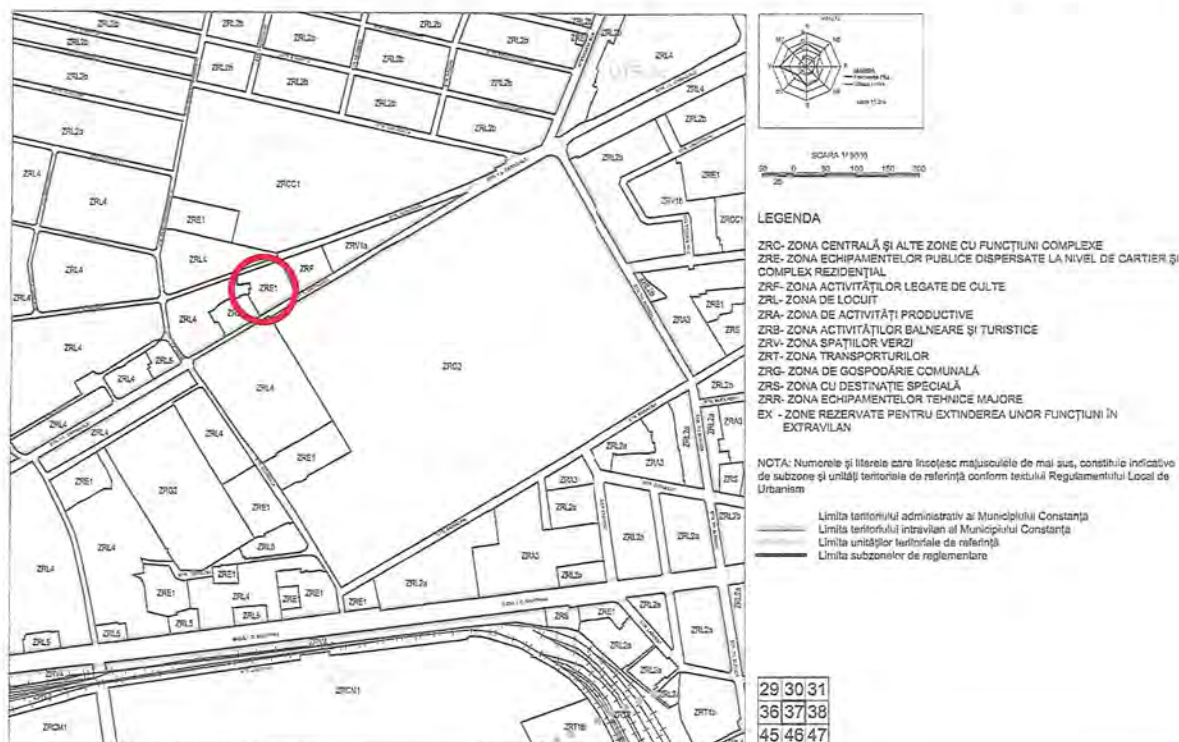
Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRE1 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.

Conform RLU PUG si Certificat de urbanism nr. 759/27.03.2017, parcela are interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.



PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



URBAN DESIGN - URBAPLAN - ATELIER DE PROIECTARE URBIS '90 - ARCHITEXT INTELISOFT - VIRTUAL WORLD DESIGN

2007

Sursa foto: PUG Mun. Constanta

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRE1

UTILIZARI ADMISE

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = \frac{mp\ AC}{mp\ teren} * 100$)

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = \frac{mc}{mp\ teren}$)

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0;

CAPITOLUL 3: SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul/Parcela IE 227623 este teren liber de constructii, folosinta actuala fiind platforma parcare.

La est de amplasament se afla parcela IE 215270 cu destinatia Culte, incadrata in zona de reglementare ZRF, conform PUG Mun. Constanta. Pe parcela se afla Biserica Adventista Romana.

La vest de amplasament se afla blocuri de locuinte colective P+4 si P+10, incadrate in subzonele de reglementare ZRL4 si ZRL5, conform PUG. Mun. Constanta.

La nord de amplasament se afla strada Eliberarii si o zona studiata si reglementata prin PUZ, conform A.O.nr. 86556/13.10.2016.

**ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1
 PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE INITIERE**

La sud de amplasament se afla strada I.L.Caragiale si Cimitirul Central, incadrat in zona de reglementare ZRG, conform PUG Mun. Constanta.

Foto amplasament – strada Eliberarii



Sursa foto: googlemaps; In dreapta: blocuri locuinte P+4, P+10; in stanga - Biserica Advesntista Romana; in centru - amplasament

Foto amplasament – strada Eliberarii



Sursa foto: googlemaps; In dreapta: blocuri locuinte P+4, P+10; in stanga - Biserica Advesntista Romana; in centru - amplasament

Foto amplasament – strada I.L.Caragiale



Sursa foto: googlemaps; In stanga: blocuri locuinte P+4; in stanga - Biserica Advesntista Romana; in centru - amplasament



Sursa foto: geoportal.ancpi.ro

CAPITOLUL 3: PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE

Prin Planul urbanistic zonal se propune stabilirea destinatiei comerciale pentru amplasamentul/parceta IE 227623.

Pe amplasament se propune realizarea unui spatiu comercial tip supermarket Parter - **constructii si amenajari aferente functiunii de baza (platforme parcaje la sol, alei incinta, obiecte publicitare, constructii si amenajari tehnico-edilitare, retele si bransamente utilitati, imprejmuire teren, spatii plantate).**

Constructia principala cu functiunea de magazin va fi destinata desfacerii marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic.

Pe parcela proprietate privata a initiatorului se propun urmatoarele:

- amplasare magazin Penny Market pentru vanzare en-detail
- realizare amenajari exteriorare: circulatii si platforme carosabile, pietonale, parceje la sol
- amplasare reclame, pilon publicitar, semne de circulatie
- amplasare post trafo
- realizare accesuri carosabile si pietonale
- sistematizare verticala teren
- imprejmuire teren
- realizare bransamente la utilitati
- amenajare spatii plantate

Accesuri auto si pietonale:

- Accesul auto la amplasament se va realiza din strada I.L.Caragiale si strada din strada Dezrobirii; conform studiu PUZ.
- Accesul auto pentru clienti se va realiza din strada Dezrobirii si din strada I.L.Caragiale. Strazile, mai sus mentionate sunt strazi de categoria III, cu amprize de 14m (strada Eliberarii)

**ZONA INTERSECTIE STR. I.L.CARAGIALE CU STR. ELIBERARII, NR.LOT1
 PLAN URBANISTIC ZONAL - FAZA AVIZ DE INITIERE**



si 12m (strada I.L.Caragiale), cu doua benzi de circulatie, cate una pentru fiecare sens si trotuare aferente.

- Acces pietonal – din trotuarele aferente strazilor I.L.Caragiale si Dezrobirii; conform studiu PUZ

Parcaje:

- Parcarile necesare noului obiectiv se vor realiza in limitele de proprietate ale parcelei, fara afectarea circulatiilor publice

Echiparea tehnico-edilitara

- Magazinul propus are acces la infrastructura existenta: circulatii si echipare tehnico-edilitara. Racordarea la retelele edilitare existente se va realiza pe baza avizelor detinatorilor de utilitati. Utilitatile necesare obiectivului propus sunt alimentarea cu apa, cu energie electrica si racordarea la retelele de canalizare din zona.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE AMPLASAMENT

SUPRAFATA TEREN	4009,00 MP	100%
FUNCTIUNE	MP	%
CONSTRUCTII maxim	2004,50	50,00%
CIRCULATII (carosabile, pietonale, parcaje)	1604,41	40,00%
SPATII PLANTATE LA SOL minim	400,09	10,00%
TOTAL	4009,00	100,00%

Pe planul U03 - PLAN DE SITUATIE CONCEPTUL PROPUȘ – PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE este propusa suprafata maxim edificabila a parcelei, in interiorul careia sunt admise constructii cu respectarea urmatoarelor retrageri fata de limitele de proprietate:

- 3m retragere de la aliniament strada Eliberarii
- 3m retragere de la aliniament strada I.L.Caragiale
- 2m-8m retragere de la limita laterala vest
- 5m retragere de la limita laterala est

Distantele propuse intre limita suprafatei edificabile pe parcela si constructiile invecinate existente sunt:

- Minim 15m fata de fatada bloc IV43 - P+4
- Minim 22,95m fata de fatada Biserica Adventista Romana

Pe plan este marcata si distanta minima de 50m dintre cimitir si teritoriile protejate, conform OMS 119/2014, respectiv:

"Art. 11. - (1) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)
. . . 50 m"

"d) teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social - culturale, de învățământ și medicale;"

Pe planul U04 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – SUGESTIE DE MOBILARE este prezentata o posibilitate de mobilare urbanistica cu caracter orientativ care poate suferi modificari odata cu evolutia proiectului PUZ.



CAPITOLUL 4: INDICATORII PROPUȘI

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

ZRE1		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROPUȘ
POT	85%	50%
CUT	3	0,5
CUT VOLUMETRIC	nespecificat	4
RH/ H	nespecificat	Parter înalt (8m)

CAPITOLUL 5: INTEGRAREA ÎN ZONA

Conform utilizărilor funcționale admise de PUG Mun. Constanta, amplasamentul situat între zone de locuit (ZRL4 și ZRL5), zona de culte (ZRF) și zona Cimitirului Central (ZRG), poate fi utilizat pentru *echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.*

Amplasarea unui centru comercial cu marfuri alimentare și nealimentare de uz casnic, în vecinătatea zonei rezidențiale, cu acces la arterele de tranzit existente, nu contravine funcțiunilor existente și admise.

Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubritiza și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

CAPITOLUL 6: CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei (PUZ aflat în curs de elaborare în partea de nord a amplasamentului), precum și intenția dezvoltatorului de a construi un magazin pe amplasamentul care a generat PUZ, se estimează că din punct de vedere social, zona va deveni mai atractivă prin diversificare funcțională și amenajări noi, iar din punct de vedere economic, se estimează o creștere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentațiilor supuse aprobării/autorizării precum și celor aferente viitoarelor construcții.

CAPITOLUL 7: CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investițiilor propuse pe parcela proprietate privată vor fi suportate exclusiv de investitorii privați. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privați sunt cele legate de eliberarea amplasamentelor de rețelele existente (dacă este cazul), realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamentele rețele edilitare, circulații, parcaje, accesuri, spații verzi, împrejmuiri).

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

Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la HCL 29/31.10.2016, privind aprobarea Regulamentului de elaborare sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mur



sunt stabilite prin
la publicului în

INTOCMIT,
MONA ȘOCARICI

PARTEA II, NR. LOT 1
VIZ DE ÎNȚIERE