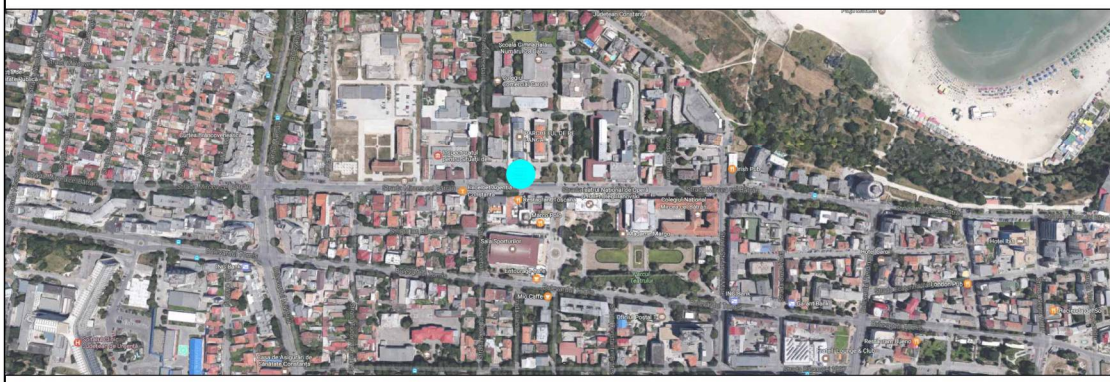
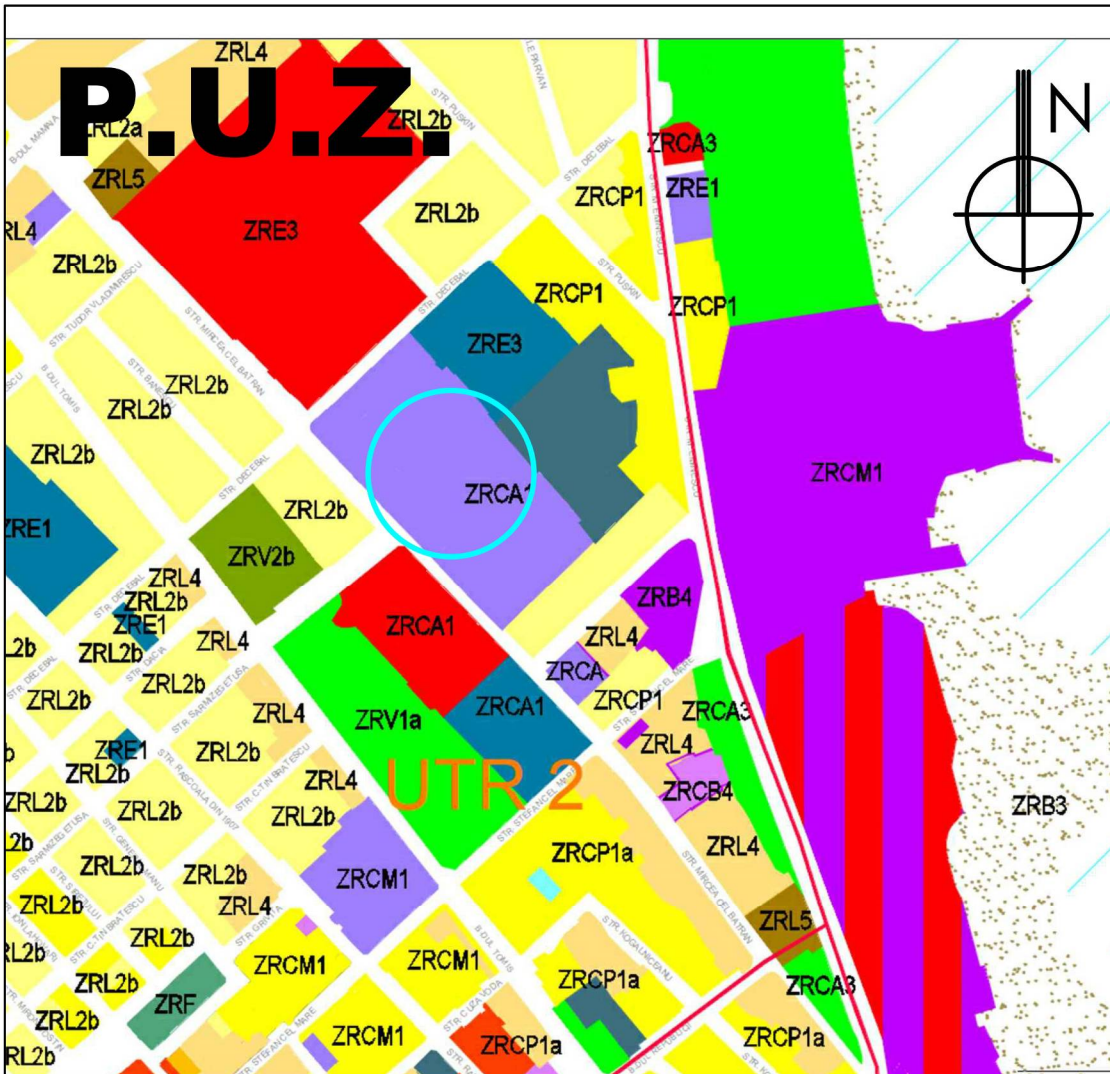


ROW studio	SC ROW STUDIO SRL Constanta Str. Topolog 12 tel 0766/26.66.01	BENEFICIAR:	S.C. BRAVO TOP S.R.L.	PROIECT NR.:	08/2017
		ADRESA:	STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A		
SEF PROIECT	Urb. Cristescu Razvan	SEMNTATURA	SCARA: 1/2000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR - ZONA MIRCEA CEL BATRAN SI ALII ACCES	FAZA: AOP
PROIECTAT	Urb. Cristescu Razvan		DATA: 03.2018	TITLU PLANSA:	PLANSA NR. U-01
DESENAT	Urb. Cristescu Razvan			INCADRAE IN ZONA	



B. ZONE DE REGLEMENTARE (ZR)

I. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZRC- ZONĂ CENTRALĂ SI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

ZRCP- ZONĂ CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECȚIE

ZRCP1- Subzona centrală în care se menține configurația tesutului urban tradițional

ZRCP1a- Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric

ZRCP2- Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate

ZRCA- ZONĂ CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECȚIE

ZRCA1- Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie pînă la P+4

ZRCA2- Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte

ZRCA3- Subzona centrală cu cerințe speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural

ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL

ZRE1- Subzona echipamentelor publice existente

ZRE2- Subzona echipamentelor publice propuse

ZRE3- Subzona echipamentelor publice propuse situate în zone protejate

ZRL- ZONĂ DE LOCUIT

ZRL1- Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă

ZRL1a- subzona locuințelor individuale de tip rural cu regim de construire cuplat sau izolat, avînd H max. P+1

ZRL1b- subzona locuințelor individuale de tip rural, cu regim izolat de construire, avînd H max. P+ansardă

ZRL2- Subzona locuințelor individuale P+1- P+2

ZRL2a- locuințe situate în afara perimetrelor de protecție

ZRL2b- locuințe situate în interiorul perimetrelor de protecție

ZRL2c- locuințe situate în noile extinderi

ZRL3- Subzona locuințelor individuale și colective mici existente și propuse

ZRL4- Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

ZRL5- Subzona locuințelor colective înalte P+8- P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE

ZRB1- Stațiunea Mamaia- zona cu echipamente predominant turistice

ZRB2- Subzona pentru case de vacanță, pensiuni

ZRB3- Subzone de plajă

ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI

ZRV1- Spații verzi publice cu acces nelimitat

ZRV1a- Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice

ZRV1b- Amenajări sportive din zonele rezidențiale

ZRV2- Spații verzi pentru agrement

ZRV2a- Baze de agrement, parcuri de distracție

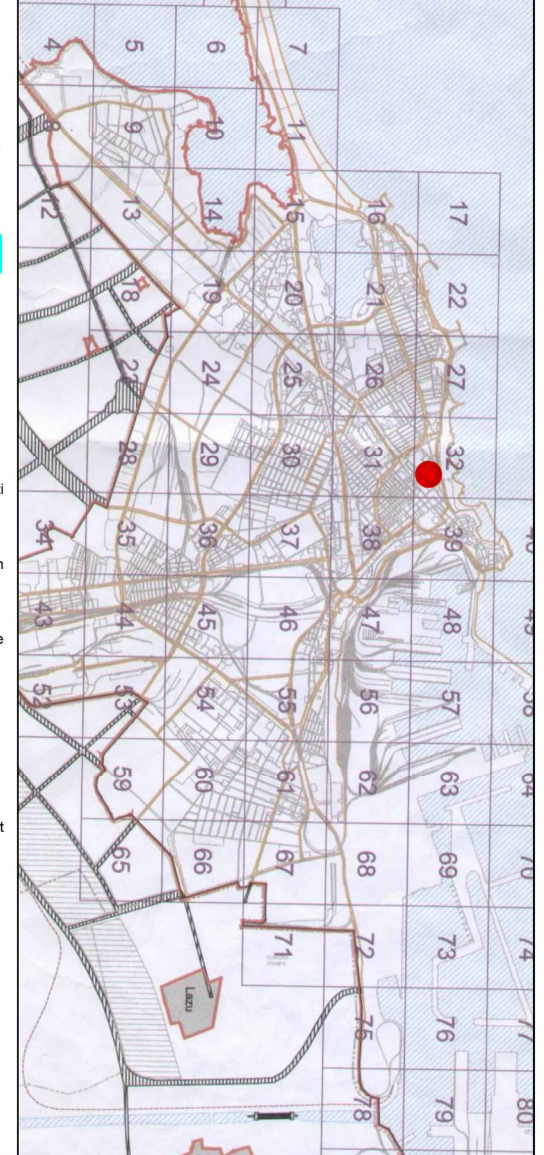
ZRV2b- Complexe și baze sportive

ZRV3- Spații verzi pentru protecția apelor de suprafață

ZRV4- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

ZRV5- Fâșii plantate de protecție sanitară

INCADRARE ÎN PUG MUN. CONSTANTA



ROW studio	SC ROW STUDIO SRL Constanta Str. Topolog 12 tel 0766/26.66.01	BENEFICIAR: S.C. BRAVO TOP S.R.L.		PROIECT NR.: 08/2017
		ADRESA: STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A		
SEF PROIECT	Urb. Cristescu Razvan	SEMNETURA	SCARA: 1/2000	FAZA: AOP
PROIECTAT	Urb. Cristescu Razvan		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR - ZONA MIRCEA CEL BATRAN SI ALEI ACCES	PLANSĂ NR. U-02
DESENAT	Urb. Cristescu Razvan		DATA: 03.2018	TITLU PLANSĂ: INCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII APROBATE

P.U.Z.

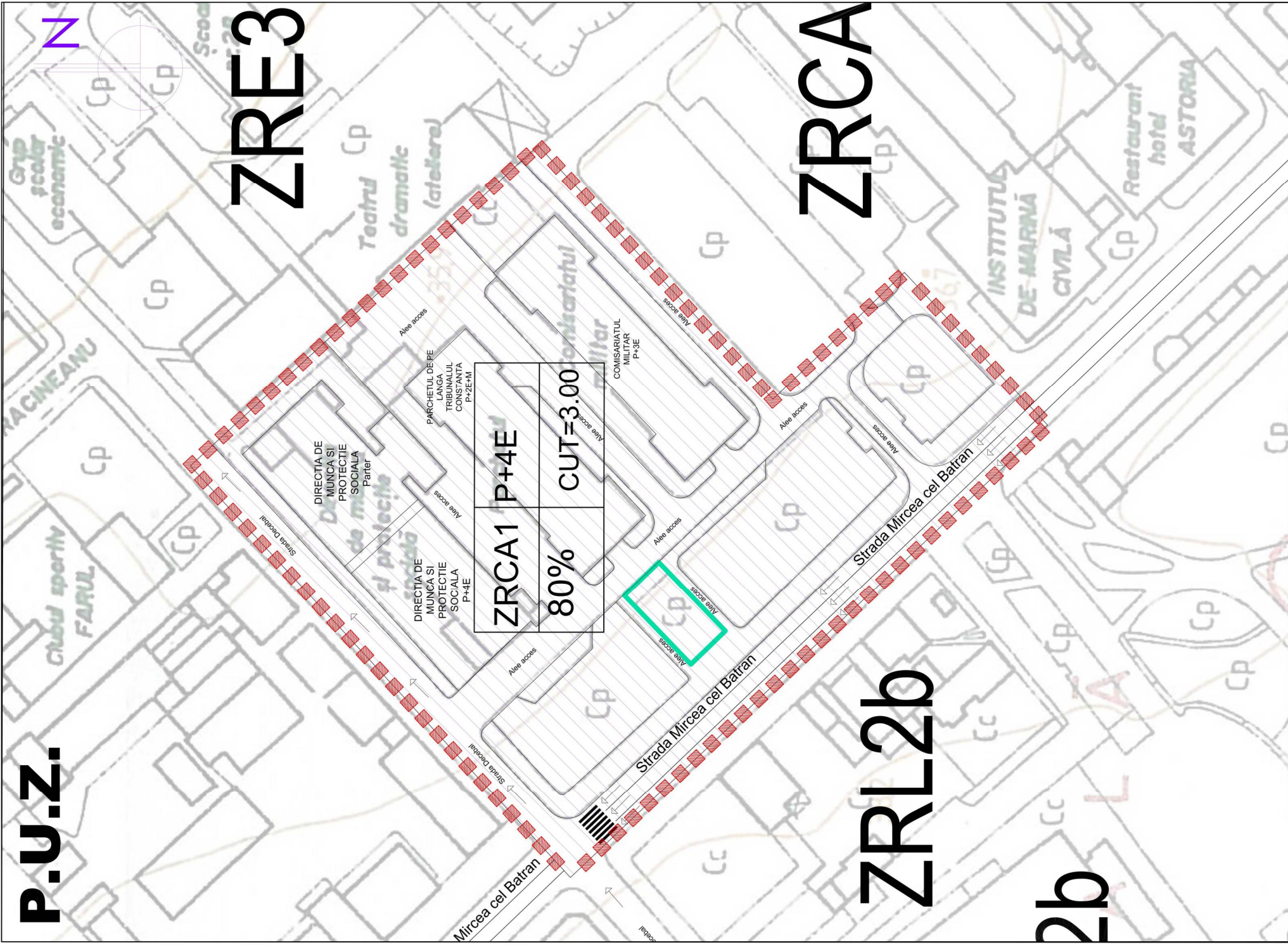
N

ZRE3

ZRCA

ZRL2b

2b



LEGENA

- Limita zona de studiu S = 13150 MP
 - Teren ce a generat P.U.Z. S = 200 mp
 - Zona de reglementare ZRCA1 conf. PUG Mun. Constanta
- Utilizari admise - ZRCA1: Subzona centrală continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie pînă la P+4;
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT max = 80%
MAXIMUL DE UTILIZARE A TERENULUI GUT max=3.00
RMH = P+4E

SC ROW STUDIO SRL
Capestranu Str. Tomilog 12
tel 0766/26.66.01

NUME
PROIECTAT Urb. Cristescu Razvan

DESEINAT Urb. Cristescu Razvan

SC BRAVO TOP S.R.L.

ADRESA: STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A

SEMNATURA

SCALA
1/1000

DATA
03.2018

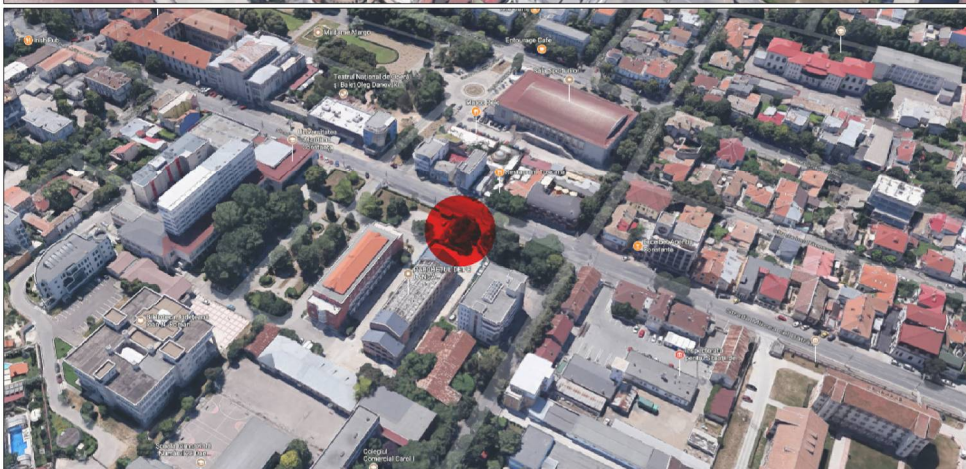
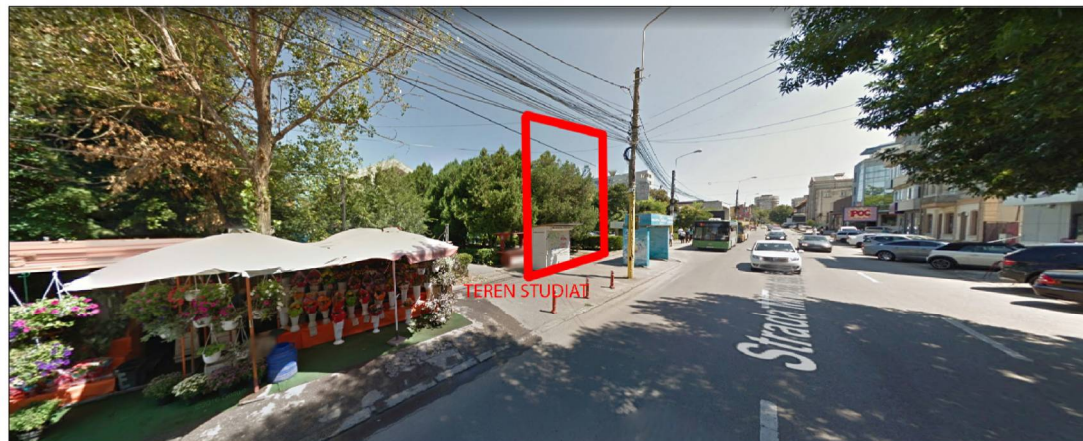
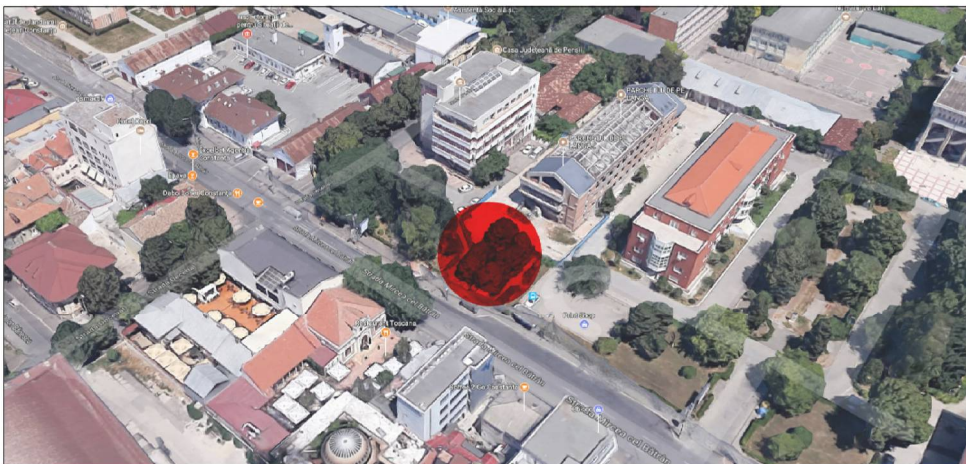
SITUATIA EXISTENTA

PROIECT NR.
09/2017

PROIECT NR.
AOP

PROIECT NR.
U-03

P.U.Z.



	SC ROW STUDIO SRL Constanta Str. Topolog 12 tel 0766/26.66.01	BENEFICIAR:		S.C. BRAVO TOP S.R.L.	PROIECT NR.: 08/2017
		ADRESA:		STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A	
SEF PROIECT	URB. CRISTESCU RAZVAN	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR - ZONA MIRCEA CEL BATRAN SI ALEI ACCES	FAZA: AOP
PROIECTAT	URB. CRISTESCU RAZVAN		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSA NR. U-05
DESENAT	URB. CRISTESCU RAZVAN		03.2018	DOCUMENTAR FOTO	



MEMORIU TEHNIC

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTUL PROIECTULUI :	ELABORARE PUZ – ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR – STR. MIRCEA CEL BATRAN SI ALEI ACCES, MUN. CONSTANTA
AMPLASAMENT :	STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108 – ZONA PARCHET MILITAR, MUN. CONSTANTA
BENEFICIAR:	S.C. BRAVO TOP S.R.L.
PROIECTANT:	S.C. ROW STUDIO S.R.L.
NR. PROIECT:	008/2017
DATA ELABORARII:	MARTIE 2018
FAZA DE PROIECTARE:	AVIZ OPORTUNITATE

2. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI:

Incadrarea in localitate si zona:

- zona de studiu ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitata de strada Mircea cel Batran si alei acces;
- terenul proprietate privata care a generat elaborarea P.U.Z.-ului se afla la adresa strada Mircea cel Batran nr. 108 A - teren in suprafata de 200 mp, cu o deschidere de 10,00 metri la str. Mircea cel Batran si 20,00 metri la alee acces latura estica;

Descrierea terenurilor :

- suprafata teren - 200 mp

Vecinatati teren ce a generat P.U.Z. :

- la nord – teren propr. Mun. Constanta;
- la sud – str. Mircea cel Batran;
- la est – alee acces;
- la vest – alee acces;

Cai de acces public:

- terenul are posibilitatea de acces pe 3 laturi -> pe latura sudica din strada Mircea cel Batran, cat si din alei acces latura estica respectiv vestica;

3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

- Valorificarea terenurilor proprietate a persoanelor juridice ce au initiat P.U.Z. prin actualizarea caracteristicilor parcelarului necesare pentru completarea fondului construit existent in vederea construirii de spatii birouri/comerciale D/S+P+2E.
 - zona propusa studiului este delimitata de -> teren propr. Mun. Constanta la nord, la sud strada Mircea cel Batran, la est si la vest alee acces;
 - actualizarea caracteristicilor parcelelor conform noilor tendinte de dezvoltare urbana - suprafete, forme si dimensiuni;
 - completarea functiunilor aprobate;
 - stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament;
 - retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale;
 - stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici;



- stabilirea regimului de inaltime minim si maxim, prin corelare cu noile cerinte functionale;

- corelarea cu prevederile P.U.G. mun. Constanta aprobat anterior prin H.C.L.M. nr. 77 din 31.03.2011.

Scopul elaborarii documentatiei este stabilirea conditiilor de construire pe zona mai sus amintita, in acord cu tendintele de dezvoltare urbanistice si economice ale municipiului.

Teren proprietate S.C. BRAVO TOP S.R.L. in suprafata de 200 mp, obtinut prin actul de vanzare – cumparare nr. 4696 din 2004.

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale, deoarece in proximitatea terenului studiat s-a dezvoltat in timp o zona functionala dominanta comerciala, dovedita istoric.

4. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii si proiecte elaborate anterior prezentului P.U.Z.:

- Plan Urbanistic General Municipiul Constanta;

Studii si proiecte elaborate concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Ridicare topometrica utilizata pentru intocmirea planselor;

Zone functionale

- functiunea: conform prevederilor P.U.G. – mun. Constanta, terenul face parte din zona de reglementare in proportie de 100% ZRCA 1 – Subzona centrala cu functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, pana la P+4E;

Relieful

- terenul nu prezinta declivitati importante, fiind plat;

Circulatia

- terenul are posibilitatea de acces pe 3 laturi -> pe latura sudica din strada Mircea cel Batran cat si din alei acces latura estica, respectiv alee acces latura vestica;

Ocuparea terenurilor

- terenul studiat este liber de constructii;

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Zonificare functionala propusa

- conform solicitarii proprietarului terenului in suprafata de 200 mp si a temei de proiectare se propune construirea unui imobil cu inaltimea de S/D+P+2E, cu destinatia de spatii birouri/spatii comerciale;

1. Subsol/ Demisol tehnic parcaje auto;
2. Parter spatii comerciale/birouri;
3. Etaj 1 spatii birouri/ spatii comerciale;
4. Etaj 2 spatii birouri/ spatii comerciale;

Parcarile necesare functiunilor vor fi prevazute la subsol/demisol si la nivelul solului in interiorul proprietatii.

Constructia se va edifica pe aliniament la strada Mircea cel Batran, pe cele 2 alei de acces, iar pe limita posterioara se va retrage cu 5.00 m de la limita de proprietate



Regimul juridic al terenului -> proprietate privata a initiatorului SC BRAVO TOP SRL conform contract de vanzare cumparare nr. 4696 din 15.12.2004.

Regimul economic al terenului:

Aprobat -> Conform PUG municipiul Constanta terenul se afla în zona ZRCA 1 – Subzona centrala cu functiuni publice, cu cladiri de inaltime medie, pana la P+4E;

Propus -> conform solicitarii proprietarului terenului in suprafata de 200 mp si a temei de proiectare se propune construirea unui imobil cu inaltimea de S/D+P+2E, cu destinatia de spatii birouri/spatii comerciale;

Regimul tehnic al terenului:

Aprobat -> Conform PUG municipiul Constanta

- pentru terenul ce a generat PUZ
POT = 80 %
CUT = 3,00
Hmax = P+4E

Propus -> Functiunea dominanta va fi de spatii birouri/spatii comerciale

- pentru terenul ce a generat PUZ
POT = 96 %
CUT = 3,60
Hmax = S/D+P+2E – max 15 m

BILANT DE SUPRAFETE											
APROBAT conf. PUG Mun. Constanta:						PROPUS:					
ZONE FUNCTIONALE		Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime	ZONE FUNCTIONALE		Supraf. mp.	POT	CUT	Regim max de inaltime
ZRCA1	Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie până la P+4	3533	80%	3.00	P+4E	ZRCA1	Subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie până la P+4	3333	80 %	3.00	P+4E
ZRCA1a	Spatii Birouri/ Spatii Comerciale	—	—	—	—	ZRCA1a	Spatii Birouri/ Spatii Comerciale	200	96 %	3.00	RMH = S/D+P+2E H max = 14 metri
Spatii Verzi		2077				Spatii Verzi		2077			
Carosabil		4699				Carosabil		4699			
Pietonal		2841				Pietonal		2841			
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT		13150						13150			

- Categoriile de costuri suportate de catre investitor:
 - Realizarea -> retelelor canalizare si alimentare cu apa, retea alimentare electricitate, retea gaze naturale si retea rutiera;
- Categoriile de costuri suportate de catre autoritatea publica locala:
 - Nu este cazul

Se vor lua in considerare recomandarile din certificatul de urbanism emis de catre Primaria municipiului Constanta, recomandari prin care se vor realiza studii precum -> studiu de morfologie a parcerlarului, studiu istoric cat si studiul de trafic.

Proiectul de fata are in vedere organizarea armonioasa a zonelor functionale in teritoriul studiat cat si asigurarea compatibilitatii acestora cu zonele functionale din vecinatati.

*Intocmit,
Urb. Cristescu Razvan*