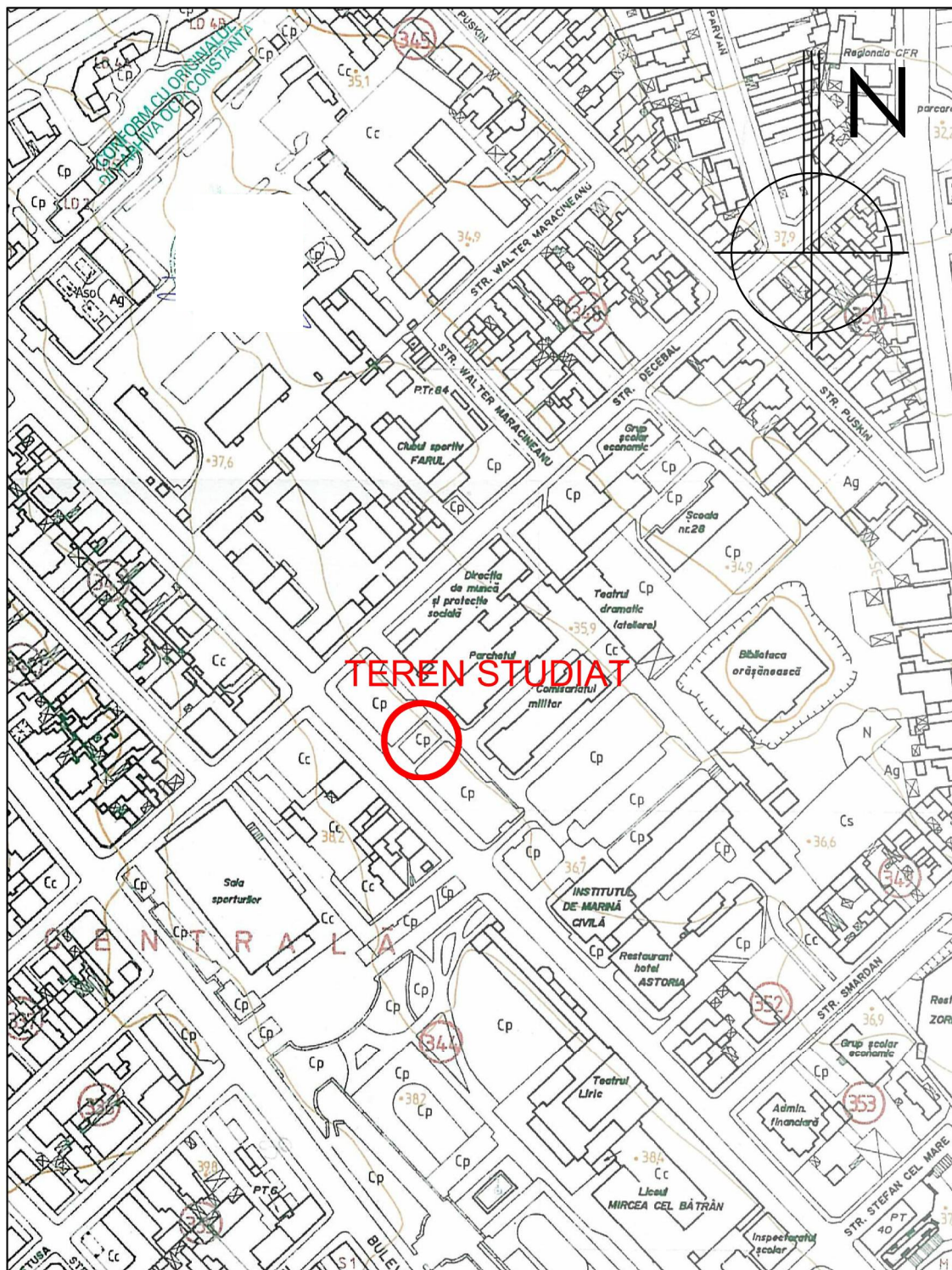
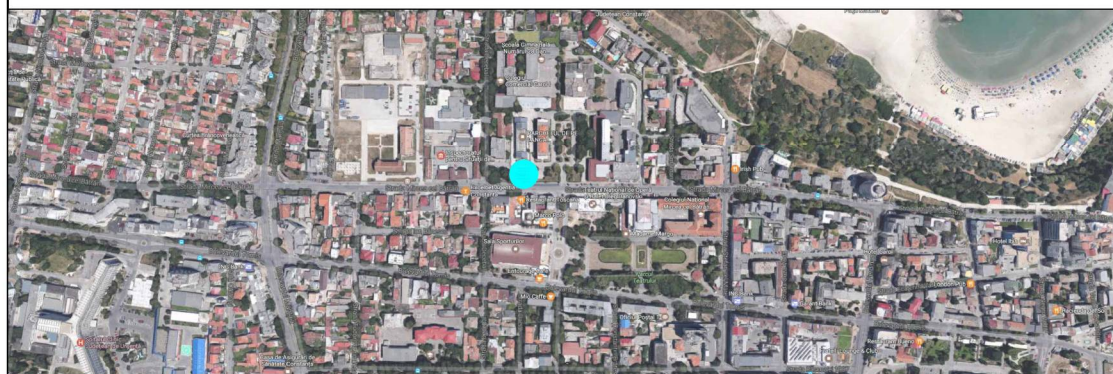
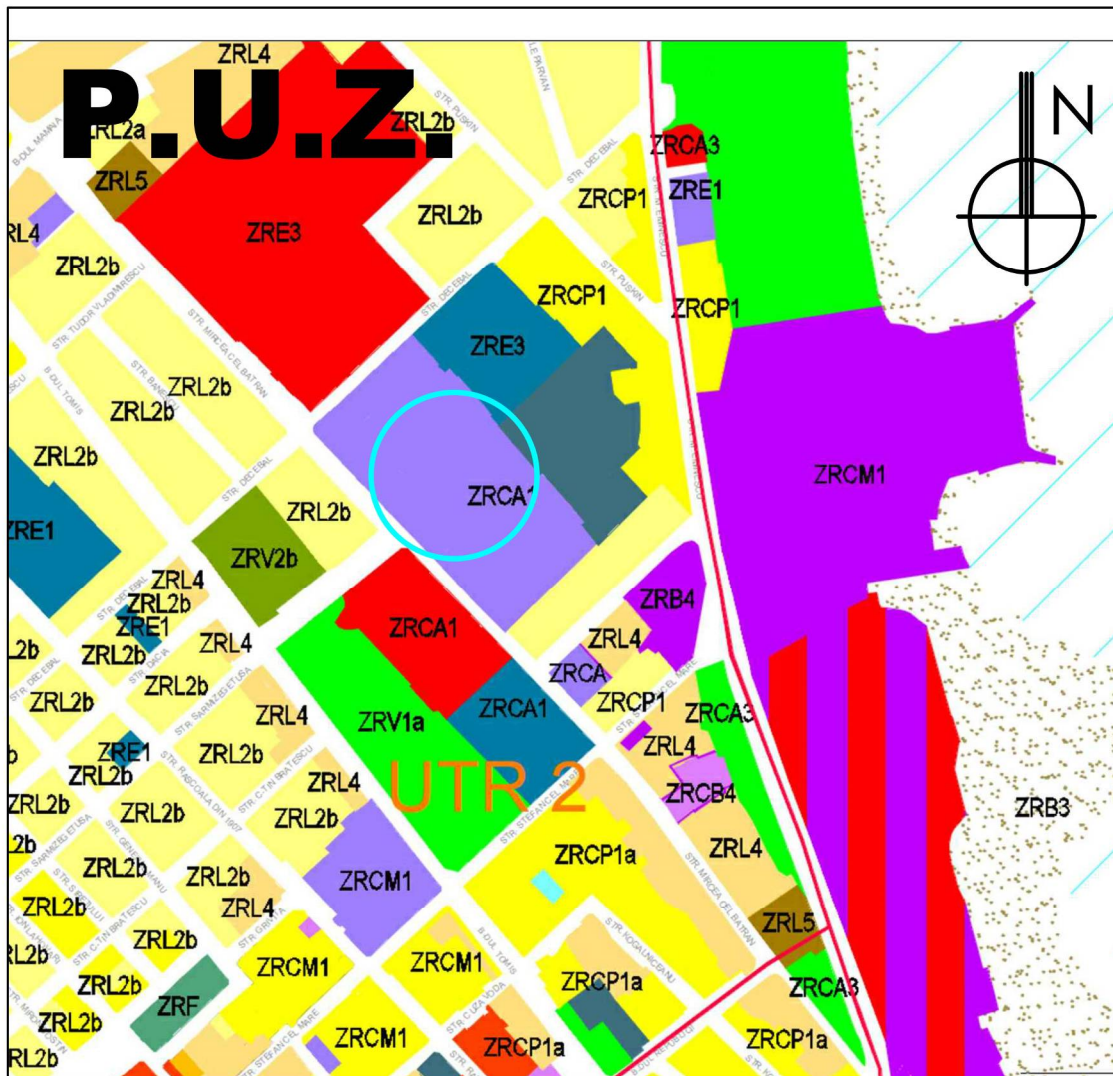


P.U.Z.



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		SEMNATURA		FAZA: AOP
SEF PROIECT	Urb. Cristescu Razvan	SCARA: 1/2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR - ZONA MIRCEA CEL BATRAN SI ALEI ACCES	PLANSĂ NR. U-01
PROIECTAT	Urb. Cristescu Razvan	DATA: 03.2018	TITLU PLANSA: INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	Urb. Cristescu Razvan			



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 până 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, având H max. P+1

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

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

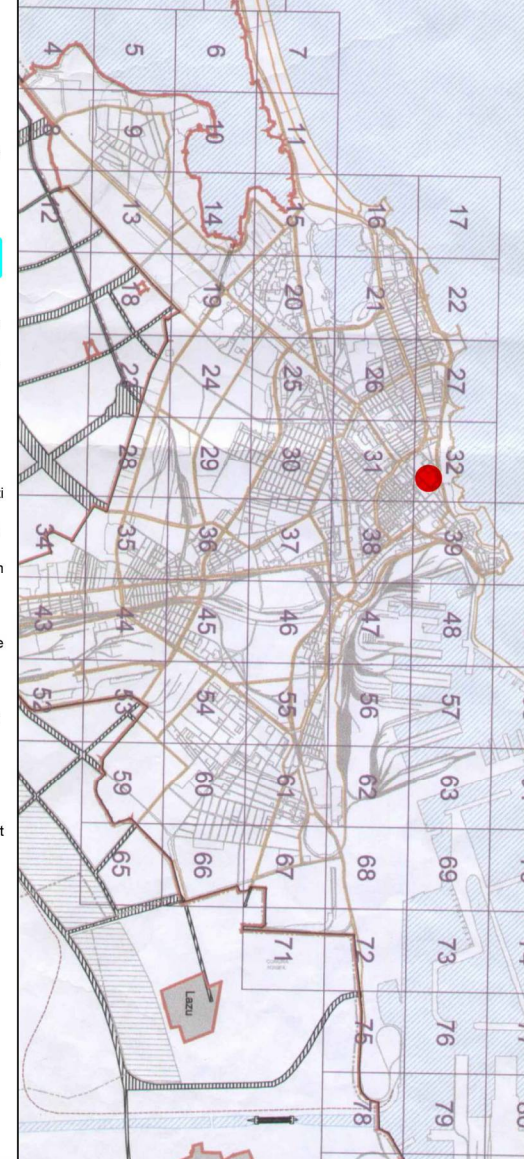
ZRV2b- Complex și baze sportive

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



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	NUME Urb. Cristescu Razvan	SEMNAȚURA	SCARA: 1/2000
PROIECTAT	Urb. Cristescu Razvan		DATA: 03.2018
DESENAT	Urb. Cristescu Razvan		TITLU PLANSA: INCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII APROBATE
			FAZA: AOP
			PLANSĂ NR. U-02

P.U.Z.

N

ZRE3

ZRCA

ZRL2b

2b

ZRCA1	P+4E
80%	CUT=3.00

LEGENDA		BENEFICIAR:		SC. BRAVO TOP S.R.L.		PROIECT NR.	08/2017
	Limita zona de studiu S = 13150 MP	ADRESA:		STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A		NOI	
	Teren ce a generat P.U.Z. S = 200 mp	SEMNIATURA		1/1000		AOP	
	Zona de reglementare ZRCA1 conf. PUG Mun. Constanta	DESEINAT		03.2018		U-03	
Utilizari admise - ZRCA1: Subzona centrala contine functii publice, cu cladiri de inaltime medie pina la P+4;		NUME		Urb. Cristescu Razvan		SITUATIA EXISTENTA	
PROCENT MAXIM DE OCUPAREA A TERENULUI POT max = 80%		PROIECTAT		Urb. Cristescu Razvan		TITUL PARCEL	
PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT max=3.00		DESEINAT		Urb. Cristescu Razvan		SITUATIA EXISTENTA	

PREZ

ZRCA1

ZRL2b

ZRV2b

ZRC A1

PL4

[illegible][illegible]

*PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

*CUT-UL PROPUIS SE MENTINE CONFORM CUT APROBAT PT. ZON4 ZRCA1 AERENTA PUG MUN. CONSTANTA

*PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ESTE INTOCMITA CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGISLATIEI DIN DOMENIU SI A AVIZELOR OBTINUTE IN ACEST SCOP.

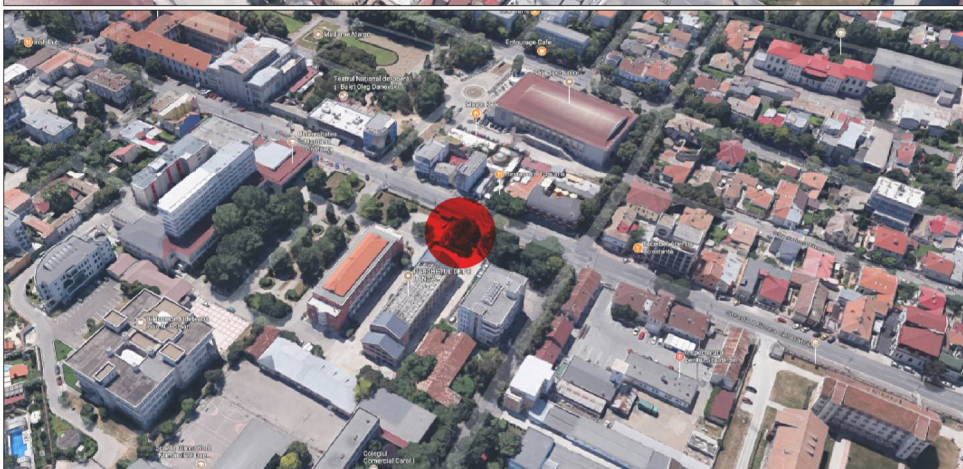
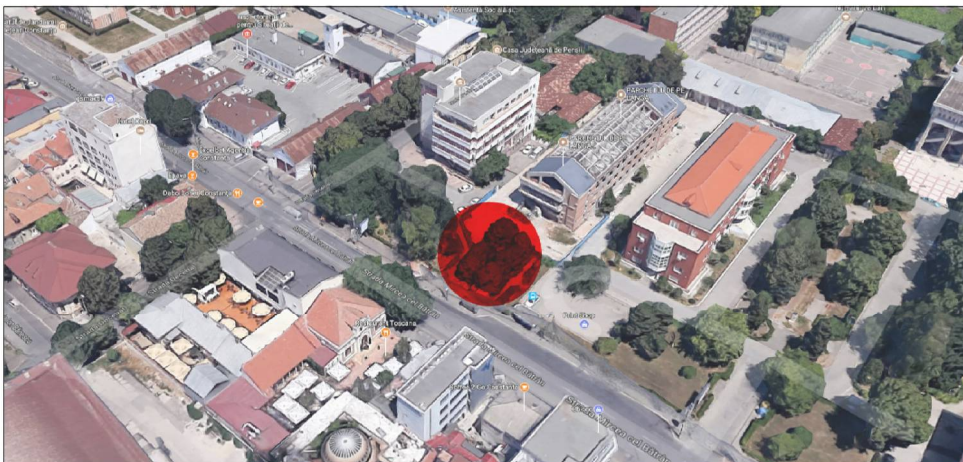
Limita zona de studiu S = 13150 MP
Teren ce a generat P.U.Z. S = 200 mp
Spatii birouri/ spatii comerciale S/D+P+2E

Constructii existente
Circulatie pietonala
Circulatie carosabila
Spatii verzi
Limita edificabil

Parcela se vor asigura exclusiv in suprafata limitii de proprietate si se vor calcula - conform HGR nr.525 din 27.06.1996, HCLM 43 in 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație in mun. Constanta, cat si normativ pentru proiectarea parcarilor de autoturisme in localitati urbane - indicativ P13293

S.C. STAROVIOT SRL Calea Bucuresti, nr. 12 Localitatea: Dabuleni, Jud. Mehedinti Cod postal: 210601	BENEFICIAR: S.C. BRAVO TOP SRL		08/2017	ACT
	AGENDA: STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 108A LOCALITATE: DABULENI JUDET: MEHEDINTI	DATA: 11/0001 DATA: 03/2018 DATA: 03/2018	ADP ADP ADP	08/2017 08/2017 08/2017

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			
	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE CARACTERISTICI PARCELAR - ZONA MIRCEA CEL BATRAN SI ALEI ACCES	FAZA: AOP
SEF PROIECT	Urb. Cristescu Razvan		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSĂ NR. U-05
PROIECTAT	Urb. Cristescu Razvan		03.2018	DOCUMENTAR FOTO	
DESENAT	Urb. Cristescu Razvan				



M E M O R I U T E H N I C

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 alea 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 – alea acces;
- la vest – alea 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 parcellarului 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 alea 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 înălțime minim și maxim, prin corelare cu noile cerințe funcționale;
- corelarea cu prevederile P.U.G. mun. Constanta aprobat anterior prin H.C.L.M. nr. 77 din 31.03.2011.

Scopul elaborării documentației este stabilirea condițiilor de construire pe zona mai sus amintită, în acord cu tendințele de dezvoltare urbanistică și economice ale municipiului.

Teren proprietate S.C. BRAVO TOP S.R.L. în suprafața de 200 mp, obținut prin actul de vânzare – cumpărare nr. 4696 din 2004.

Investiția propusă nu are consecințe semnificative economice și sociale, deoarece în proximitatea terenului studiat s-a dezvoltat în timp o zonă funcțională dominantă comercială, dovedită istoric.

4. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Constanta;

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

- Ridicare topometrică utilizată pentru întocmirea planșelor;

Zone funcționale

- funcțiunea: conform prevederilor P.U.G. – mun. Constanta, terenul face parte din zona de reglementare în proporție de 100% ZRCA 1 – Subzona centrală cu funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime medie, până la P+4E;

Relieful

- terenul nu prezintă declivități importante, fiind plat;

Circulația

- terenul are posibilitatea de acces pe 3 laturi -> pe latura sudică din strada Mircea cel Bătrân cât și din alei acces latura estică, respectiv alei acces latura vestică;

Ocuparea terenurilor

- terenul studiat este liber de construcții;

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Zonificare funcțională propusă

- conform solicitării proprietarului terenului în suprafața de 200 mp și a temei de proiectare se propune construirea unui imobil cu înălțimea de S/D+P+2E, cu destinația de spații birouri/spații comerciale;

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

Parcarile necesare funcțiilor vor fi prevăzute la subsol/demisol și la nivelul solului în interiorul proprietății.

Construcția se va edifica pe aliniament la strada Mircea cel Bătrân, pe cele 2 alei de acces, iar pe limita posterioară 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			

- Categorii de costuri suportate de catre investitor:
 - Realizarea -> retelelor canalizare si alimentare cu apa, retea alimentare electricitate, retea gaze naturale si retea rutiera;
- Categorii 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*