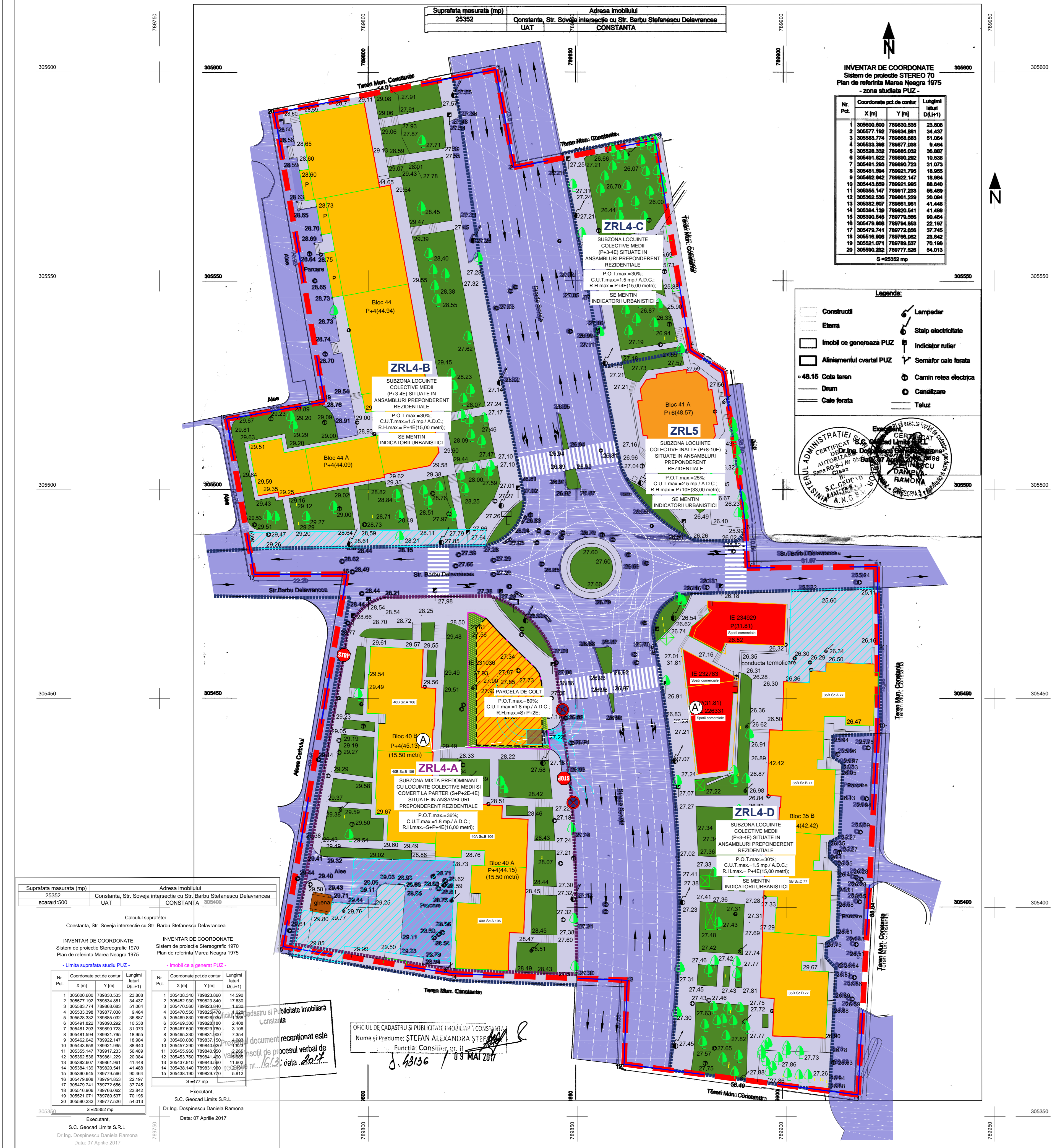


P.U.Z. STRADA SOVEJA INTERSECȚIE CU STRADA BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA



**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z. - PROPUS**

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA mp.	%	Suprafețe propuse drept parcare amenajată (vezi prevederile utilizare drept parcare)
LOCUINTE COLECTIVE MEDI	4643.68	16,811%	
LOCUINTE COLECTIVE ÎNALTE	310.56	1,2249%	
ACTIVITĂȚI COMERCIALE	466.52	2,0149%	
CIRCULAȚIE RUTIERĂ (și construcții aferente/ parcuri amenajate)	8775.77	34,133%	
CIRCULAȚII PIETONALE	6599.43	27,064%	914.989
SPATII VERZI	4533.54	18,661%	382.837
PLATFORMA DESEURI	22.48	0,0886%	
<b>TOTAL</b>	<b>25352,00</b>	<b>100%</b>	

Diferența de ordinul zecimalelor, dintre total și suma tuturor suprafețelor zonelor funcționale, mai sus enumerate, este din cauza rotunjirii.

**PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot**

DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S. (mp.)	Procent min. spatii verzi cf. H.C.J.C. 152/22.05.2013
SUBZONA MIXTĂ PREZENTĂND CU LOCUINTE COLECTIVE MEDI ȘI COMERT LA PARTER (P+2E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREZIDENTIALE REZIDENȚIALE	ZRL4-A	3068,83	construcții financiar-bancare: min. 60%; construcții comerciale: min. 50%; blocuri de locuințe: min. 30%;
SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDI (P+3E-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREZIDENTIALE REZIDENȚIALE	ZRL4-B	5460,81	
SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+8E-10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREZIDENTIALE REZIDENȚIALE	ZRL4-C	1115,42	
SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+8E-10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREZIDENTIALE REZIDENȚIALE	ZRL4-D	4941,12	
SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE (P+8E-10E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREZIDENTIALE REZIDENȚIALE	ZRL5	1126,74	construcții de sanatare: 15 mp./pers.;
<b>TOTAL</b>		<b>17712,0</b>	

**Legenda ridicare topografică:**  
 - Construcții  
 - Eterea  
 - Imobil cu generează PUZ  
 - Aliniamentul cvartal PUZ  
 - 48.15 Cota teren  
 - Drum  
 - Cale ferată  
 - Lampadar  
 - Stalp electricitate  
 - Indicator rutier  
 - Semafar cale ferată  
 - Cămin rețea electrică  
 - Canalizare  
 - Taluz

**INDICATORI URBANISTICI**

**ZRL4-B + ZRL4-C + ZRL4-D**

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipaj tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cel de acces carosabil și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru linet, îmbrumări.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:**

- locuințe în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor depăși în nici o privință raportul la locuințele în proprietate privată;
- se admite echipamente publice, complementare locuitorilor, amenajate la parterul cladirii de locuit, cu acordul asociației de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensare, farmacie, spații pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cordele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecție de străzi și numai în limitele unei rașe de servicii de 250,0 m.;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administrativă / portulă angajat permanent;
  - se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestora;
  - se admite integrarea a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociației de proprietari;
  - se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de P.U.Z., și reglementare aferentă aprobată.

**INDICATORI URBANISTICI:**

- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 1,8 mp./A.D.C.;
- R.H. max = P+4E(15,00 metri);

**ZRL4-A**

**UTILIZARI ADMISE:**

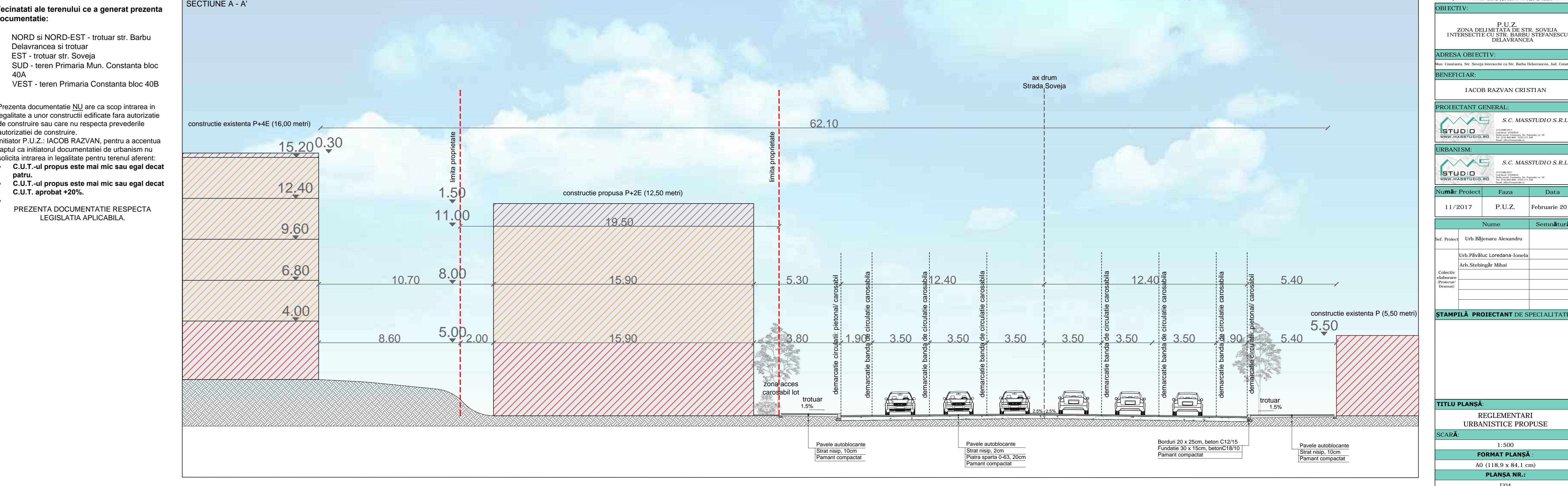
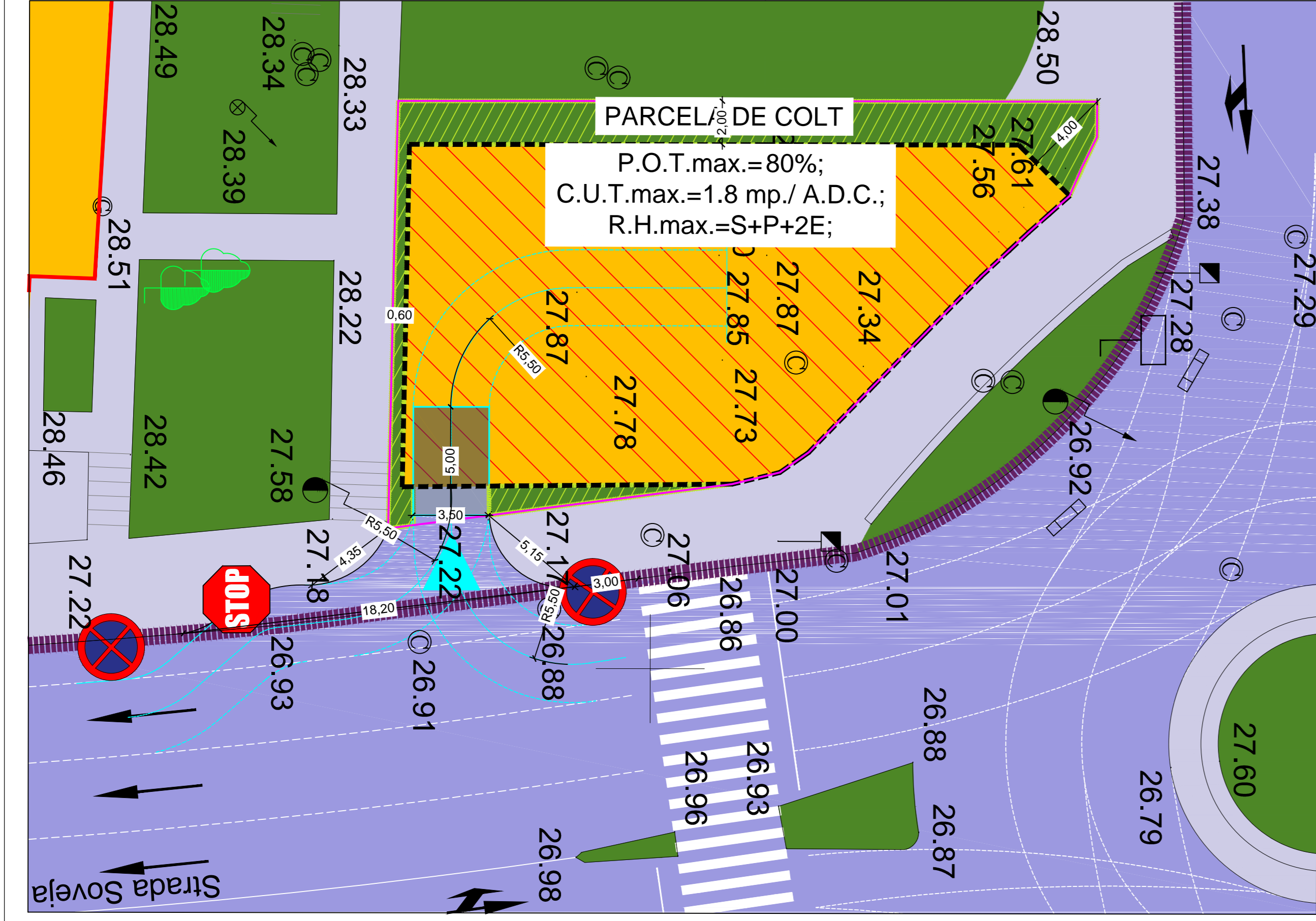
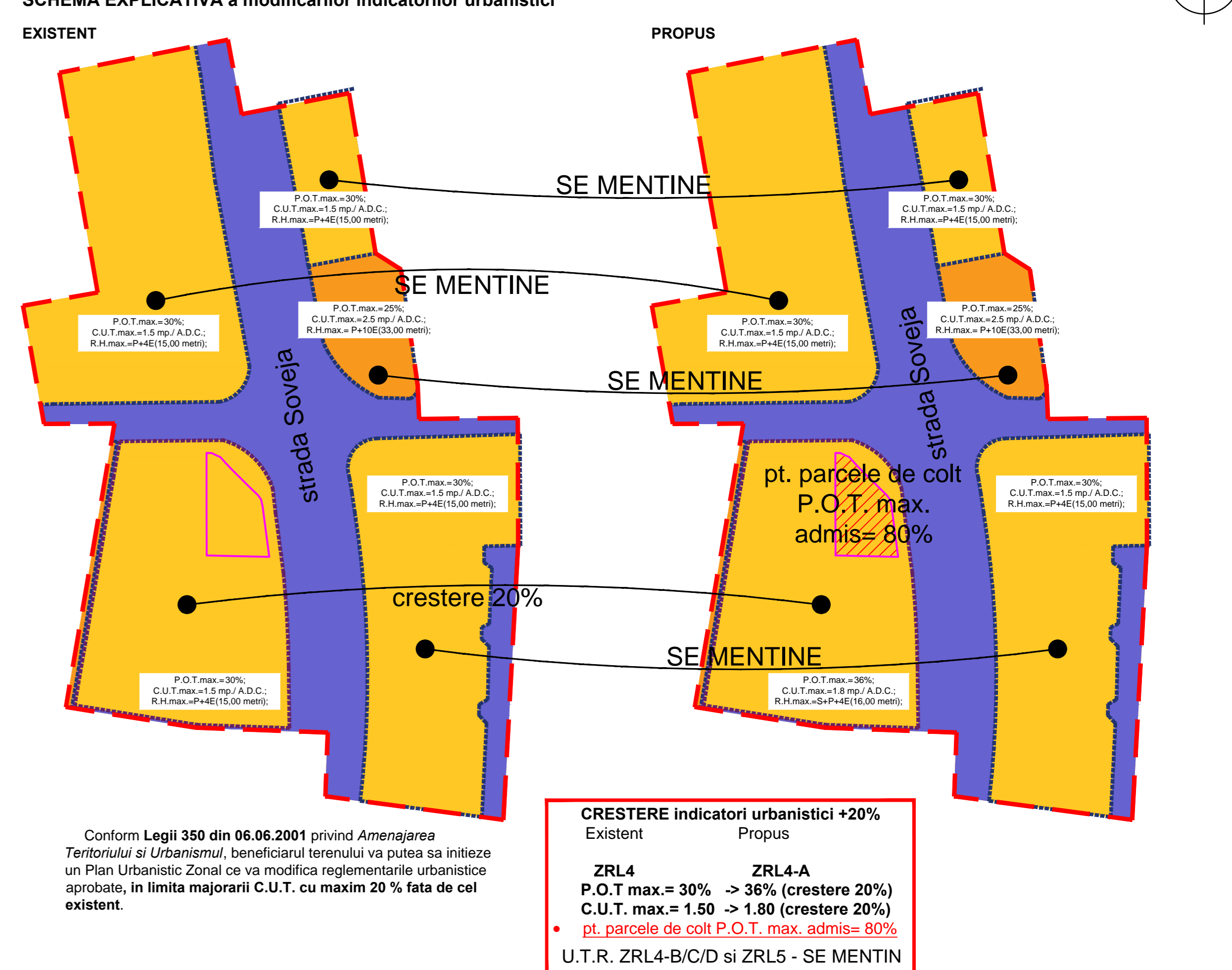
- locuințe în proprietate privată;
- amenajări aferente locuințelor: cel de acces carosabil și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru linet, îmbrumări;
- funcțiuni complementare locuitorilor (comert cu amanunții la parterul construcțiilor orientate spre strada, birouri pentru profesii liberale);

**UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:**

- locuințe în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor depăși în nici o privință raportul la locuințele în proprietate privată;
- se admite echipamente publice, complementare locuitorilor, amenajate la parterul cladirii de locuit, cu acordul asociației de proprietari, cu următoarele condiții:
  - dispensare, farmacie, spații pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
  - cordele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp.;
  - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecție de străzi și numai în limitele unei rașe de servicii de 250,0 m.;
  - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administrativă / portulă angajat permanent;
  - se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestora;

**INDICATORI URBANISTICI:**

- P.O.T. max = 36%;
- C.U.T. max = 1,8 mp./A.D.C.;
- R.H. max = S+P+4E(16,00 metri);



**PLAN ÎNCADRARE ZONA VIZAT ÎN C.P.U.**

**OBIECTIV:**  
P.U.Z. ZONA DELIMITĂ DE STR. SOVEJA INTERSECȚIE CU STR. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA

**ADRESA OBIECTIV:**  
Mun. Constanța, Str. Soveja Intersecție cu Str. Barbu Ștefanescu Delavrancea, Jd. Constanța

**BENEFICIAR:**  
IACOB RAZVAN CRISTIAN

**PROIECTANT GENERAL:**  
S.C. MASTESTEO S.R.L.

**PROIECTANT EXECUTIV:**  
STUDIO URBANISTIC S.C. MASTESTEO S.R.L.

**NUMĂR PROIECT:** 11/2017  
**Faza:** P.U.Z.  
**Data:** Februarie 2018

**TITLU PLANȘĂ:** REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE  
**SCALA:** 1:500  
**FORMAT PLANȘĂ:** A0 (118,9 x 84,1 cm)  
**PLANȘĂ NR.:** 1/04



**CĂTRE,  
IACOB RĂZVAN**

Constanța, str. Războieni nr. 100-102

În atenția SC Masstudio SRL - urb. Loredana Păvăluc

Prin prezenta, vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în ședința din data de 22.05.2018, urmare analizării documentației de urbanism PUZ - str. Soveja intersecție cu str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, prezentată în vederea emiterii acordului pentru consultare publică:

- se solicită reorganizarea zonei studiate în vederea aplicării unitare a reglementărilor propuse pentru un UTR la nivelul parcelelor componente;
- se va reduce edificabilul propus pentru terenul care a inițiat documentația de urbanism astfel încât să nu depășească alinierea blocurilor vecine situate în str. Soveja nr. 104-106, iar regimul maxim de înălțime exprimat în metri să se alinieze la cota planșeului peste parter a construcțiilor existente alăturate;
- utilizarea spațială și funcțională a terenului care a inițiat planul urbanistic va pune în valoare imaginea urbană a intersecției în sensul completării cu funcțiuni compatibile funcțiunii preponderent rezidențiale care sunt mai slab reprezentate în zonă și amenajarea de spații plantate;
- planșa reglementări urbanistice va conține informații referitoare la profilele caracteristice ale circulațiilor publice existente și propuse, în vederea ilustrării capitolului modernizarea circulației, conform prevederilor Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadrul al Planului urbanistic zonal:

Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare

La aceeași scară cu planșa situației existente, cuprinzând:

- \* Elemente de recunoaștere prelevate din planșa situației existente (orientare, denumiri, direcții limite etc.)
- \* Modernizarea circulației (străzi menținute, străzi lărgite, străzi noi, parcare – garare, rezolvări de intersecții, sensuri unice etc.)
- \* Zonificare (funcțiuni menținute, funcțiuni propuse)
- \* Categori de intervenții (reabilitare urbană complexă, schimbări de destinație, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou al orașului, dezvoltarea spațiilor verzi, interdicții temporare și definitive de construcție etc.)
- \* Regim de aliniere, regim de înălțime
- \* Stabilirea, pe funcțiuni, a PCT și CUT
- \* Briantul teritorial al zonei, existent și propus
- \* Propuneri vizând protecția mediului.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. R 63593 / 24.05.2018



- se va prezenta o propunere de mobilare pentru lotul care a inițiat documentația de urbanism, în vederea evidențierii modului de organizare a incintei (amenajare spații plantate, retrageri, etc.), precum și a accesului auto și pietonal din circulațiile publice existente și propuse;
- se va prezenta planul anexă la avizul RAJA nr. 3116/12.03.2018;
- se va prezenta avizul Radet nr. B 13393/19.08.2016 în integralitatea lui, precum și planul anexă la acesta;
- se va completa documentația cu actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - decizia finală;
- studiul de însorire prezentat va fi verificat la cerința igienă, sănătate, mediu, așa cum este solicitat prin certificatul de urbanism nr. 863/2016;
- se va prezenta dovada achitării taxei de avizare la Comisia de specialitate nr. 2 în valoare de 15 lei;
- documentația întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, **va fi prezentată în două exemplare** pe format de hârtie și un exemplar pe CD (format \*.pdf și format editabil).

Arhitect Șef, 

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,  
Cristina Stamat 

854325

Catre,



**DIRECTIA URBANISM**  
**SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA**

Subiect:

*Raspuns la punctul de vedere nr. R63593/ 24.05.2018, exprimat de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului intrunita in baza HCL nr.283/ 30.09.2016, in sedinta din data de 22.05.2018, urmare a analizei documentatiei de urbanism P.U.Z. - str. Soveja intersectie cu str. Barbu Stefanescu Delavrancea, prezentata in vederea emiterii avizului arhitectului sefconform numarului de inregistrare nr.63593/ 16.04.2018.*

Subsemnatul **IACOB RAZVAN** si subscrisa **S.C. MAS STUDIO S.R.L.**, elaborator al **documentatiei de tip P.U.Z.** " Str. Soveja intersectie cu str. Barbu Stefanescu Delavrancea a unui imobil cu regim de înălțime P+2E, cu destinația de locuințe cu spațiu comercial la parter în Constanta ", prin **reprezentant arhitect Mihai Stebingar, in calitate de proiectant** al proiectului anterior mentionat, raspundem prin prezenta la solicitarile dumneavoastra cuprinse in punctul de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului emis nr. R63593/ 24.05.2018 si va solicitam :

- sa constatatii că documentația întocmită și depusă îndeplinește din punct de vedere tehnic toate condițiile prevăzute de lege pentru emiterea avizului favorabil si aprobarea PUZ în vederea construirii acestui imobil

-sa analizati propunerile privind noua funcțiune, regimul de înălțime, indicii urbanistici propuși, elementele de interes public, raportat la caracterul zonei, tendințele de dezvoltare, dimensiunea parcelei și a investiției propuse si sa propuneti spre avizare in vederea emiterii un aviz favorabil pentru aprobarea PUZ referitor la reglementare, posibilității de instruire în str. Soveja intersectie cu str. Barbu Stefanescu Delavrancea a unui imobil cu regim de înălțime P+2E, cu destinația de locuințe cu spațiu comercial la parter în Constanta

Va solicit sa aveti in vedere si *Rezoluția Comitetului de Miniștri ai Consiliului Europei nr. (77)31 cu privire la protecția individului în relația cu actele autorităților administrative*, prin care s-a recomandat statelor membre să se ghideze în dreptul și practica lor administrativă de anumite principii enunțate în rezoluție, în scopul protecției persoanelor, fizice sau juridice, în procedurile administrative. În implementarea acestor principii, cerințele unei administrații bune și eficiente, precum și interesele terților și interesele marelui public trebuie să fie în mod adecvat luate în considerare, pentru a asigura cel mai ridicat grad posibil de echitate.

Terenul, proprietatea d-lui Iacob Razvan, este situat într-o zonă de blocuri de locuit și spații comerciale, nu este îngrădit, nu are regim de spațiu verde și este folosit uneori de locatarii blocurilor învecinate ca loc de parcare; practic, vorbim de un teren viran utilizat preponderent ca parcare auto neamenajată. Pentru suprafața de teren învecinată proprietății sale Primarul municipiului Constanta a emis autorizație de construire pentru un imobil, construcția fiind deja finalizată și dată în folosință, deși terenul avea același amplasament și regim ca terenul aparținând d-lui Iacob Razvan.

Prin PUZ elaborat și propus se soluționează în mod just și legal toate elementele : se asigură numărul locurilor de parcare corespunzător funcțiunii propuse; se respectă Codul civil privind servitutea de vedere și picătura streșinii; se asigură spațiul verde aferent, în conformitate cu prevederile Regulamentului de Urbanism, se asigura insorirea imobilelor invecinate.

**Reglementarile propuse in PUZ se inscriu in prevederile art. 32 al.5 si 7 din Legea 350/2001 modificata si completata.**

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominanta a zonei si respecta principal ele obiective ale activitatii de urbanism:

- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructura ,servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii
- utilizarea eficienta a terenului, in acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlata a zonelor construite
- asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat

Adresa nr. R63593/ 24.05.2018 precizeaza in mod eronat , faptul ca documentatia a fost prezentata in cadrul sedintei tehnice din data de 22.05.2018, in vederea emiterii acordului pentru consultare publica.

**In acord cu prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la organizare procesului de consultare si informare a publicului in anul 2016.**

Anuntul de intentie de elaborare plan urbanistic zonal a fost publicat in 19.04.2016, iar anuntul de consultare publica a fost publicat la data de 05.05.2016, procedura incheindu-se cu raportul dezbaterii publice nr. 89221/ 21.06.2016 elaborat de catre inspector Soare Georgiana.

De asemenea, mentionam ca pe site-ul Primariei Municipiului Constanta, la sectiunea Urbanism, Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului ce prezenta ordinea de zi a proiectelor ce vor fi prezentate in cadrul sedintei Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din data de 22.05.2018, documentatia P.U.Z. in discutie este trecuta dupa cum urmeaza “ solicitare avizare P.U.Z. str. Soveja intersectie cu str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, inițiator Iacob Răzvan”.

Documentatia P.U.Z. - str. Soveja intersectie cu str. Barbu Stefanescu Delavrancea, s-a demarat in data de 22.02.2016 conform Avizului de Oportunitate obtinut nr. 27177, precum si a Certificatului de Urbanism obtinut sub nr. 863 din 17.03.2016, documente emise de catre Primaria

Municipiului Constanta, in vederea elaborarii plan urbanistic zonal, respectand prevederile art.32 al.1 lit c), al.3 si 4 din Legea 350/2001

Art. 32

*1)În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

*c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*

*- de primarul localității;*

*- de primarul general al municipiului București;*

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrative-teritoriale;

3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise

În decursul acestui an (2018), Certificatul de Urbanism aferent P.U.Z. a fost prelungit pentru 12 luni, prin documentul nr. 20119 din 07.02.2018, emis de către Primaria Municipiului Constanta.

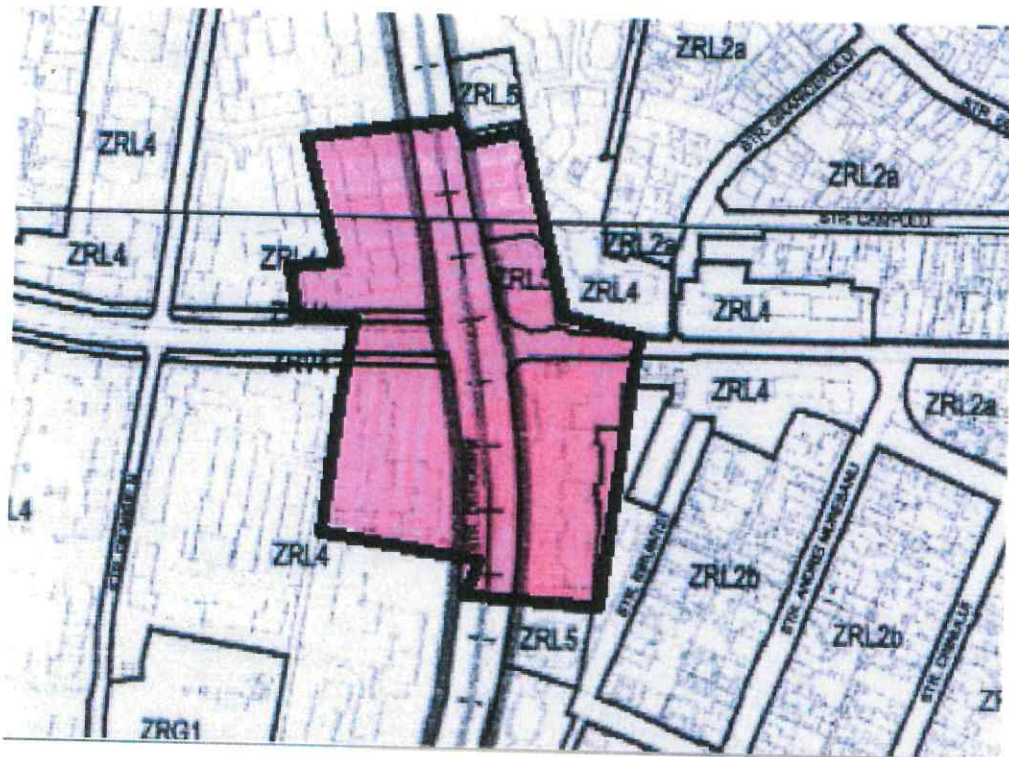
**Aceasta documentatie urbanistica a urmarit toate etapele de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, conform normelor in vigoare si a obtinut toate avizele si acordurile necesare in vederea aprobarii documentatiei.**

Cu privire la solicitarea de reorganizare a zonei studiate in vederea aplicarii unitare a reglementarilor propuse pentru un U.T.R. (unitate teritoriala de referinta) la nivelul parcelelor componente, aducem la cunostiinta dumneavoastra urmatoarele aspecte:

1. prin Avizul de Oportunitate nr. 863/ 17.03.2016 s-a stabilit zona propusa pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal - zona delimitata de strada Soveja intersectie cu strada Barbu Stefanescu Delavrancea. In cadrul documentului, la pagina 1, conform reprezentare grafica se identifica zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal:

1. Terenul ce face obiectul elaborării planului urbanistic zonal:

Amplasamentul propus pentru elaborare plan urbanistic zonal - zona delimitată de strada Soveja Intersecție cu strada Barbu Ștefănescu Delavrancea.



2. In cadrul limitei de studiu P.U.Z., terenul initiatorului documentatiei, Iacob Razvan, este singura proprietate privata detinuta de o persoana fizica/ juridica, neconstruit si liber de constructii, dupa cum a fost stabilit si in urma avizului Directiei de Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, din cadrul Primariei Municipiului Constanta, judetul Constanta. Avizul se identifica cu numarul 73130/ 03.08.2017 si se identifica in continutul sau urmatoarele:

*“Planul de situatie intocmit pentru terenurile din zona studiata de P.U.Z., executat de catre Urb. Stg. Andreea Eugenia Buculeasa, respecta limitele domeniului public/ privat al municipiului Constanta, precum si al proprietatilor particulare.”*

3. prevederile Regulamentului General de Urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta in vigoare, asupra U.T.R. ZRL4 (din care face parte terenul ce a initiat P.U.Z.), cat si ZRL5, are ca si conditii in vederea realizarii de noi constructii realizarea de documentatii urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal. Astfel elaborarea



P.U.Z. s-a demarat fiind o conditie obligatorie a P.U.G. a Municipiului Constanta, in vederea realizarii de noi constructii in astfel de unitati teritoriale de referinta.

4. Avand in vedere toate cele mai sus mentionate, documentatia prezenta de tip P.U.Z., propune cresterea de 20% a indicatorilor urbanistici existenti, reglementati prin P.U.G.,

exclusiv pentru parcelarul din care face parte terenul ce a initiat P.U.Z., mai mult, se propune exclusiv pentru terenul ce a generat P.U.Z. un procent de ocupare al terenului (P.O.T.) de 80% avand in vedere amplasarea sa in cadrul parcelarului (teren de colt) cat si forma neregulata a acestuia.

Documentatia noastra respecta prevederile art.5 lit a si art.7 din legea 350/2001, care stipuleaza:

(5)În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) - să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței- se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a)prin Planul urbanistic zonal se stabilesc 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;

7)Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

#### **In concluzie:**

- terenul ce a initiat P.U.Z. este singura proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice ce este liber de constructii, din cadrul zonei de studiu P.U.Z.
- nu se propun reglementari/ U.T.R. unitare, cu precadere in privinta indicatorilor urbanistici propusi (procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului).

Mai mult, din considerente ce privesc amplasarea terenului cat si forma sa neregulata, si a faptului ca elaborarea P.U.Z. este o conditie obligatorie a P.U.G. al Municipiului Constanta in vederea realizarii de constructii pe acesta, terenul ce a initiat P.U.Z. prezinta in reglementarile urbanistice propuse un procent de ocupare al terenului distinct, mai mare, fata de suprafetele de teren (integral construite) din cadrul parcelarului din care se situeaza.

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra de a reduce edificabilul propus pentru terenul care a initiat documentatia de urbanism astfel incat sa nu depaseasca alinierea blocurilor vecine situate in Str. Soveja nr. 104-106, iar regimul de inaltime exprimat in metri sa se alinieze la cota planseului peste parter a constructiilor existente alaturate, va atragem atentia asupra urmatoarelor aspecte ce au fost studiate in cadrul documentatiei de tip P.U.Z.:

1) Terenul ce a initiat documentatia se incadreaza in parcelarul din Sud - Vest in cadrul zonei studiate P.U.Z., Parcelar in care predomina regimul de inaltime P+4E si conform ridicarii topografice intocmita de catre S.C. Geocad Limits S.R.L., dr. ing. Dospinescu Daniela Ramona, regimul de inaltime in metri a acestor constructii P+4E este intre 15,00 metri si 15, 50 metri.

2) Prezenta documentatie, propune exclusiv pentru terenul ce a generat P.U.Z., un regim de inaltime de maximum 3 niveluri, si anume P+2E (mai mic cu 2 niveluri decat prevederile P.U.G. al Municipiului Constanta), in vederea asigurarii iluminatului natural al constructiilor vecine, pentru a obtine un volum arhitectural ce va marca favorabil intersectia strazii Soveja cu strada Barbu Stefanescu Delavrancea, iar diferenta de nivel dintre constructiile invecinate si imobilul ce a generat P.U.Z., favorizeaza perceptia unei constructii propuse mai joasa fata de imobilele P+4E din imediata vecinatate.

3) Utilizarea spatia si functionala a terenului, imaginea urbana a intersectiei, profilele caracteristice ale circulatiilor publice existente si propuse, propunerea de mobilare pentru lotul proprietatea noastra, sunt cerinte ale PUD si nu ale PUZ, asa cum stipuleaza in mod imperativ art. 32 al.5 lit. b) din Legea 350/2001.

.....  
b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Studiul de insorire aferent documentatiei, ce prezinta o concluzie favorabila edificarii imobilului P+2E pe suprafata integrala a edificabilului propus, va fi verificat la cerinta de igiena,

sanatate, mediu, asa cum se solicita si prin Certificatul de Urbanism nr.863/2016, la momentul solicitarii eliberarii Autorizatiei de construire, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, stabilind astfel faptul ca investitia propusa nu va aduce nici un prejudiciu constructiilor invecinate in ceea ce priveste cerinta de igiena, sanatate, mediu.

Referitor la atasarea la dosar a planului anexa la avizul R.A.J.A. nr. 3116/ 12.03.2018, va aducem la cunostiinta urmatoarele:

- nu exista un plan anexa la avizul mentionat.  
- avizul nr. 3116/ 12.03.2018 impreuna cu corespondenta anterioara cu S.C. R.A.J.A S.A. ( aviz nr. 588/ 9677 din 29.08.2016 cu plan anexa si aviz nr.875/ 12704 din 15.09.2017 fara plan anexa) si plansele aferente documentatiei P.U.Z. la care in cadrul colectivului de elaborare a prezentului P.U.Z., pentru pozitionarea retelelor tehnico-edilitare conform avizelor si adreselor emise de catre institutiile de specialitate avizatoare, cat si pentru propunerea de deviere conducte ce apartin S.C. RAJA S.A. si se identifica pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 477,00 mp. si implicit a planului de propunere a retelelor tehnico-edilitare aferent P.U.Z., face parte inginer Andrei Marius Iulian\_S.C. APA CANAL PROIECT S.R.L..

In consecinta documentatia de tip P.U.Z. prezinta parte desenata ce prezinta conditiile si solicitarile institutiilor avizatoare cu privire la retelele tehnico-edilitare si de asemenea sunt prezente specificatii in cadrul memoriului tehnic aferent documentatiei urbanistice de tip P.U.Z..

Cu stima,  
S.C. MASSTUDIO S.R.L.  
Reprezentant Arhitect Mihai Stebingar  
Data:

IACOB RAZVAN