

LEGENDA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

- ① GRĂDINIȚA NR. 8
- ② ȘCOALA GIMNAZIALĂ „NICOLAE IORGA”
- ③ GIMNAZIUL COLEGIULUI NAȚIONAL „MIRCEA CEL BĂTRÂN”
- ④ MUFTIATUL CULTULUI MUSULMAN
- ⑤ PIAȚA TOMIS II
- ⑥ PROFI MARKET
- ⑦ CABINETE MEDICALE
- ⑧ FARMACII
- ⑨ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- ⑩ SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ CONSTANȚA
- ⑪ BISERICA SFINȚII ARHANGHELI MIHAIL ȘI GAVRIIL
- ⑫ MIC COMERȚ
- ⑬ BISERICĂ ADVENTISTĂ
- ⑭ U.J.C.M. CONSTANȚA
- ⑮ DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA A II-A
	STRĂZI CATEGORIA A III-A

LEGENDA P.U.G.

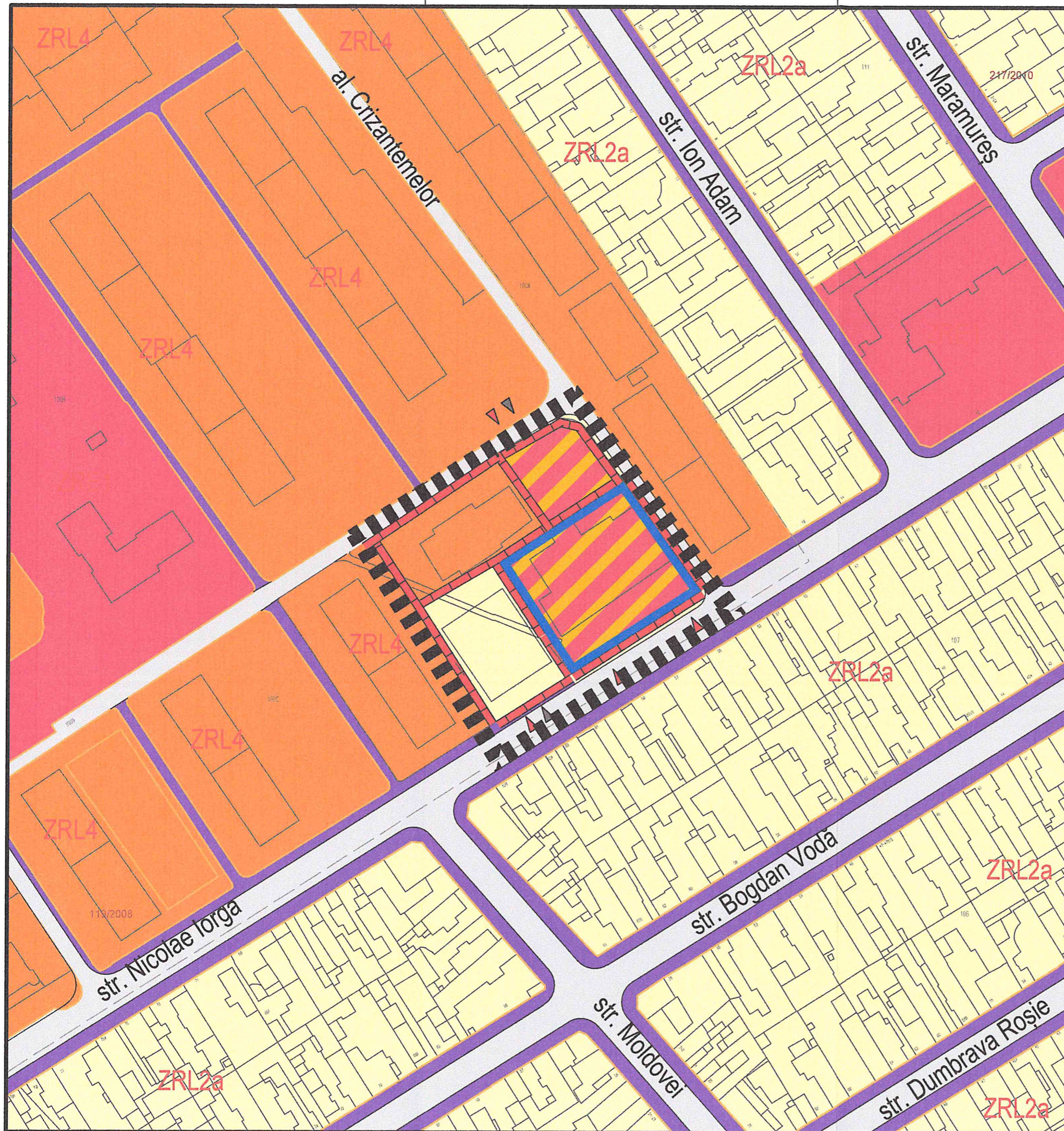
	ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL - ZRE
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 2A
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 4
	ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

al arhitectura

nr. înregistrare J13/305/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@al.arhitectura.ro
Unirii 18A 900532 Constanta

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. SIGMA PREMIUM S.A.		DATA Date 10 - X 2018
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC ZONAL		NR. PR. Project no. 85/ 2018
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20		SCARA Scale 1/2000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no. P1

Acăsi documentul este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII, SĂNĂTATE, BIROURI
	ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL - ZRE
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 2A
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZRL 4
	ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	LIMITA ZONE DE REGLEMENTARE
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE

nr. înregistrare J13.908/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. SIGMA PREMIUM S.A.		DATA Date
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC ZONAL		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20		SCARA Scale
TITLUL PLANȘII Plan description:	REGLEMENTĂRI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE		NR. PL. Plan no.
			10 - X 2018
			85/ 2018
			1/1000
			P6

Accesul documentului este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Oricare folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



IMOBILUL DIN VECINĂTATEA NORDICĂ



IMOBILUL DIN VECINĂTATEA ESTICĂ



IMOBILUL CARE GENEREAZĂ P.U.Z.



IMOBILUL DIN VECINĂTATEA VESTICĂ

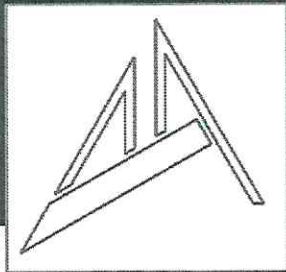
PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. SIGMA PREMIUM S.A.		DATA Date
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC ZONAL		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, STR. NICOLAE IORGA 20		SCARA Scale
TITLUL PLANSEI Plan description:	DOCUMENTAR FOTO		NR. PL. Plan no.

nr. Inregistrare J13/906/2002 tel. 040 241 698 008
cod unic RO 14536788 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta

ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
This document is the property of s.c. All Architecture S.R.L.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. pentru diversificarea funcțiilor în zona cuprinsă între strada Nicolae Iorga, aleile Lăcrămioarei și Crizantemelor și blocul J2.

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în centrul municipiului Constanța, în zona Spitalului Clinic Județean, în cartierul Tomis II, pe strada Nicolae Iorga nr. 20. Terenul are numărul cadastral 201547 și are o suprafață de 1303 mp din acte și 1329 mp din măsurători.

1.3. Beneficiar

S.C. Sigma Pemium S.A.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită conform art. 32 din Legea 350/2001 actualizată și are ca obiect obținerea avizului de oportunitate pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr. 3143 din 21.08.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

3.1. Structura funcțională

Terenul pe care se propune modificarea reglementărilor este situat în Municipiul Constanța, în centrul localității, și este proprietatea Sigma Premium S.A., conform actelor de proprietate.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Conform cadastrului, folosința actuală a terenului este de curți, construcții.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este de sediu administrativ și depozități.

Terenul este împrejmuit și ocupat de o clădire S+P+3E, cu funcțiunea de spațiu comercial, birouri, locuințe, garaj.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune reglementarea terenului în vederea diversificării funcțiilor admise, respectiv pentru complaetarea functiunilor permise cu cele destinate sanataii.

3.2. Accesuri

Accesul pe teren se face din strada Nicolae Iorga și din aleea Crizantemelor, la care este aliniat.

3.3. Rețele de utilități publice

Toată zona dispune de rețelele publice de utilități: apă, canalizare menajeră, electricitate, gaz metan, telefonie, cablu de date.

Nu este necesar a se redimensiona, deoarece nu se măresc capacitățile actuale de consum.

Apele meteorice se vor dirija spre spațiul verde care se va prevedea în incinta parcelei și spre cămine de canalizare.

Pe parcelă se va asigura precollectarea deșeurilor, pe sortimente.

3.4. Circulații și parcări

Circulația rutieră – nu se modifică traseul străzilor din zona studiată. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fațada sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – nu sunt linii de transport în comun pe străzile adiacente. Cele mai apropiate sunt la distanță mai mare de 280 m, pe str. Mircea cel Bătrân și pe bd. Tomis.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor amplasa pe terenul propriu, în funcție de necesități, conform H.G.R. 525/1996 și normativului P132-93, astfel încât să acopere necesarul rezultat din funcțiunile propuse, conform legislației în vigoare. De asemenea, se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele adiacente străzilor.

3.5. Protecția mediului

Apele uzate sunt canalizate în rețeaua publică, iar impactul asupra solului, subsolului și aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deșeurilor pe platforme, pe sortimente de deșeuri.

Funcțiunile propuse nu vor fi generatoare de zgomot peste limitele admise.

Vor fi permise numai funcțiuni nepoluante, conform cerințelor P.U.G. și R.L.U..

Se vor putea folosi surse alternative de energie.

3.6. Spații verzi

La nivelul solului se vor amenaja spații verzi, cu plantații joase și medii direct în sol sau în jardiniere.

Se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996 pe parcele. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de fațadă și se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica până la modificarea sau abrogarea acesteia.

3.7. Protejarea patrimoniului

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul este situat în zonă protejată conform Listei monumentelor istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și patrimoniului național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;

- Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485, Bd. Mamaia (front NV – între str. Bucovinei și str. Ion Rațiu), străzile Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei și str. Nicolae Iorga), Calomfirescu, Ion Andreescu, Vlaicu Vodă, Dr. N. Sadoveanu, Ion Adam, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Nicolae Iorga, Nicolae Bălcescu, Petru Vulcan, Crișanei.

Se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI

Planul urbanistic de detaliu aprobat prin H.C.L.M. 489/2005 prevede pentru acest teren **P.O.T._{maxim} = 48,55%**, **C.U.T._{maxim} = 1,94**, regim de înălțime – **S+P+3E**. Construcția existentă este autorizată și recepționată, iar indicatorii urbanistici existenți, calculați conform Legii 350/2001, raportați la suprafața din măsurători a parcelei sunt: **P.O.T. = 52%**, **C.U.T. = 2,15**.

Planul urbanistic general aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. 327/2015, prevede pentru această zonă **P.O.T._{maxim} = 35%**, **C.U.T._{maxim} = 1**, în condițiile integrării funcțiilor complementare locuirii, regim de înălțime – **P+2E (H max = 10,0 metri la cornișă/atic)**.

Prin propunere se vor menține indicatorii urbanistici ai construcției existente autorizate.

Regimul de înălțime este S+P+3E.

5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează P.U.Z. propus se afla în zona de reglementare a UTR3d din P.U.G. în vigoare, care este ocupată de funcțiuni de locuire, (în locuințe individuale și colective), spațiu verde de tip scuar, dotări de interes public pentru învățământ și sănătate, culte și comerț cu amănuntul.

Terenul propus spre studiu este cuprins în subzona de reglementare ZRL2a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.

Propunerea constă în diversificarea funcțiilor admise, introducerea funcțiilor legate de sănătate: clinică, laboratoare, cabinete medicale, secție de spitalizare pe termen redus, farmacie și altele similare.

Construcția existentă a fost realizată prin extinderea și supraetajarea unei clădiri asupra căreia se intervenise cu reparații capitale, cu regimul de înălțime S+P+1, cu funcțiunea de birouri și sală de întruniri. Aceasta a fost construită în 1938 pe terenul care aparținea Regimentului "13 Artilerie". Ulterior a fost transmisă S.C. MODERN S.A. cu funcțiunea – cabinet, comerț, în momentul trecerii în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice fiind neutilizată.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale pentru locuitorii din zonă, oferind posibilitatea de a focaliza în zona Spitalului Județean și alte dotări pentru sănătate, dar de tip privat, ca alternativă la sistemul public.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu își vor schimba regimul de proprietate.

De asemenea, domeniul public existent nu își schimbă conformarea sau suprafața.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investiției, inclusiv taxele către autorități și furnizorii de utilități vor fi suportate integral de beneficiarul investiției.

8. CONCLUZII

Principala categorie de intervenții va fi cea legată de completarea funcțiilor existente cu cele legate de sănătate, pentru o suprafață indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiilor principale și secundare, reglementarea accesurilor, spațiilor verzi și parcărilor în incintă, cu menținerea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime existente.

Infrastructura va fi asigurată astfel încât să poată susține funcțiunile propuse.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primăria Municipiului Constanța, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Întocmit: arh. Narcis Gelal

