

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
ROSU MARIA

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 22
FAZA: PUZ
DATA: AUGUST 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:
STR.TULCEI,NR.2,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE

SCARA PLAN:
1:2000

DENUMIRE PLAN:
U-01.1

■■■■■ Limita teren ce a generat PUZ

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
ROSU MARIA

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 22
FAZA: CU PUZ
DATA: AUGUST 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:

STR.TULCEI,NR.2,CONSTANTA

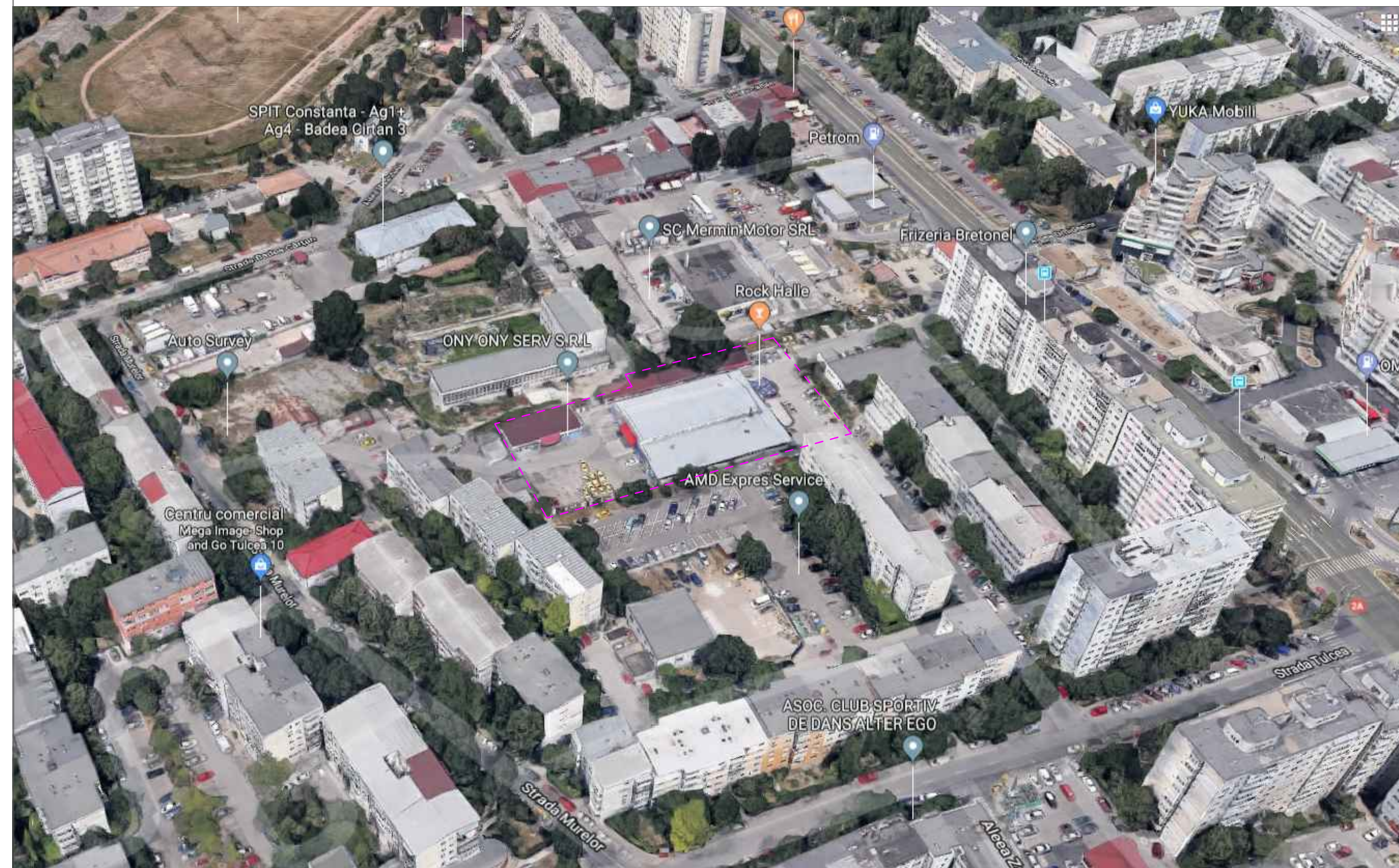
TITLU PLAN:

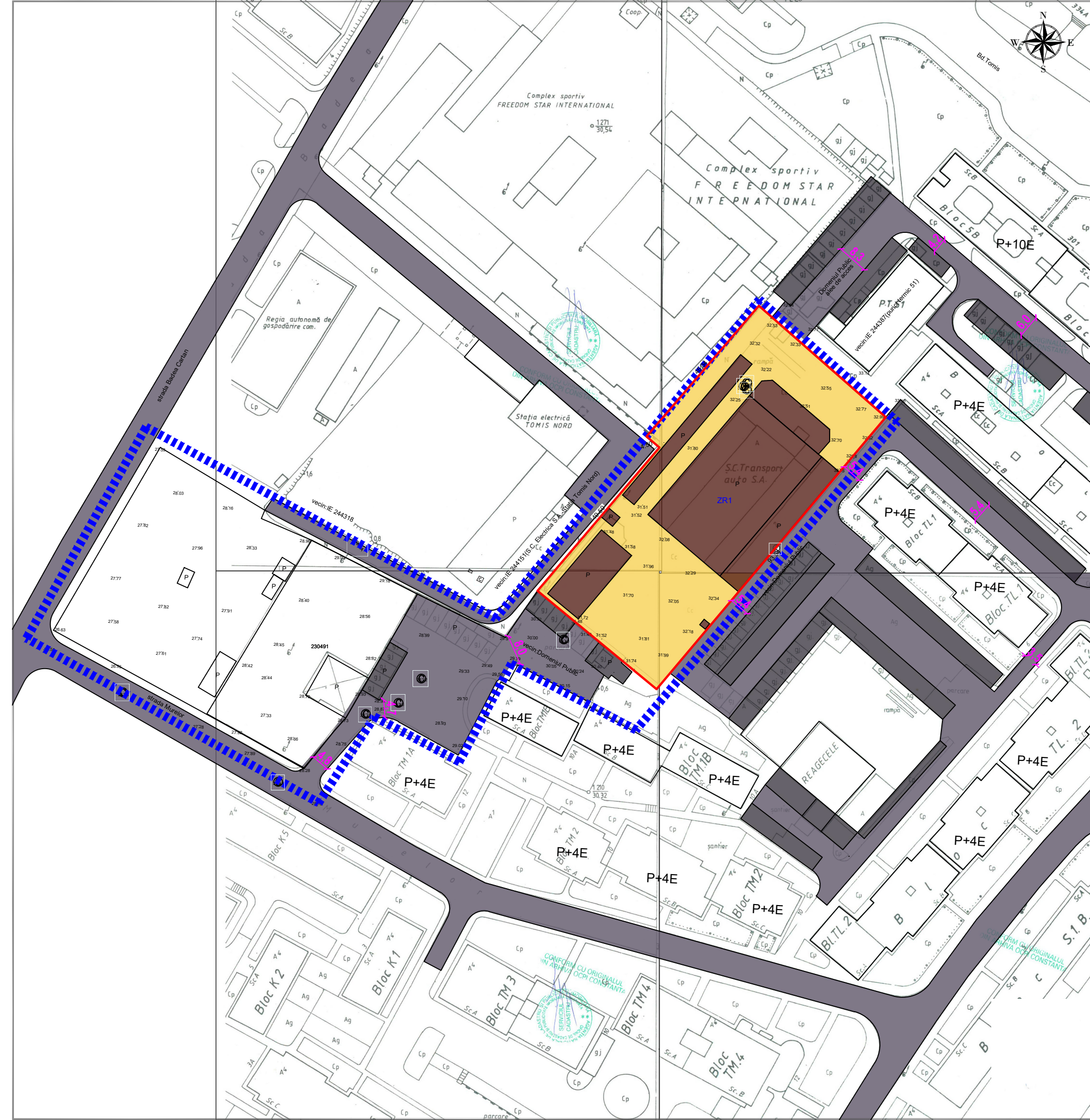
POZA INCADRARE IN ZONA

SCARA PLAN:

DENUMIRE PLAN:

U-01.3





LEGENDA

- LIMITE**
- Propunere limita studiata PUZ S-12000MP
 - Limita teren de la care s-a initiat PUZ S-4000mp
 - ZR1 Denumire zona de reglementare
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
 - Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
 - Parcaje la sol,garaje existente
 - Spatii verzi
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- Constructii P existente pe teren-servicii,comert,productie
 - Teren liber de constructii

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999,prelungit prin HCL 327/2015, zona studiata face parte din ZRA 3 -zona unitatilor de depozitare si conform PUD aprobat cu HCL 294/25.05.2005,zona spatii comerciale,spalatorii auto,terasa acoperita.

Conform PUG Constanta,indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- o Funciuni admise:
 - unitati de depozitare pentru industrie,servicii industriale si materiale de constructie,depozite pentru materiale recuperabile,ale serviciilor de gospodarie comunală,care necesita suprafete mari de teren,pe toate ZRA sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferite tipuri de unitati,in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ(reparcelare,reconfigurare zona)
- o Funciuni admise cu conditionari:
 - activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC,extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata,cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare,sunt permise in mod exceptional urmatoarele:spital,cabinete medicale,servicii specializate de interventie in caz de accidente,invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social(cantine,crese,cuburi,etc...),care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective
 - se interzice amplasarea locuintelor,cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale,se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA,se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare e impusa de specificul activitatii industriale,se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizari admise cu conditionari
 - o Regim de inaltime :conform PUZ,cu urmatoarele conditionari:inaltimea maxima stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa, inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in ZR inconjuratoare
 - o POT = 50 %
 - o CUT = 10mc/mp teren

Parcelele vor fi asigurate conform HCL 113/2017,rectificata prin HCL 28/2018. Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren,dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ 152/ 2013.

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

COEFICIENTI URBANISTICI	EXISTENT	APROBAT
S TEREN	3702,3mp(acte)/4000mp(masuratori)	
SC	1814mp	2000mp
SD	1814mp	40000mc
P.O.T.	46%	50%
C.U.T.	0.46	10mc/mp teren
Regim inaltime	P(10M)	20M

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
ROSU MARIA

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 22
FAZA: CU PUZ
DATA: AUGUST 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

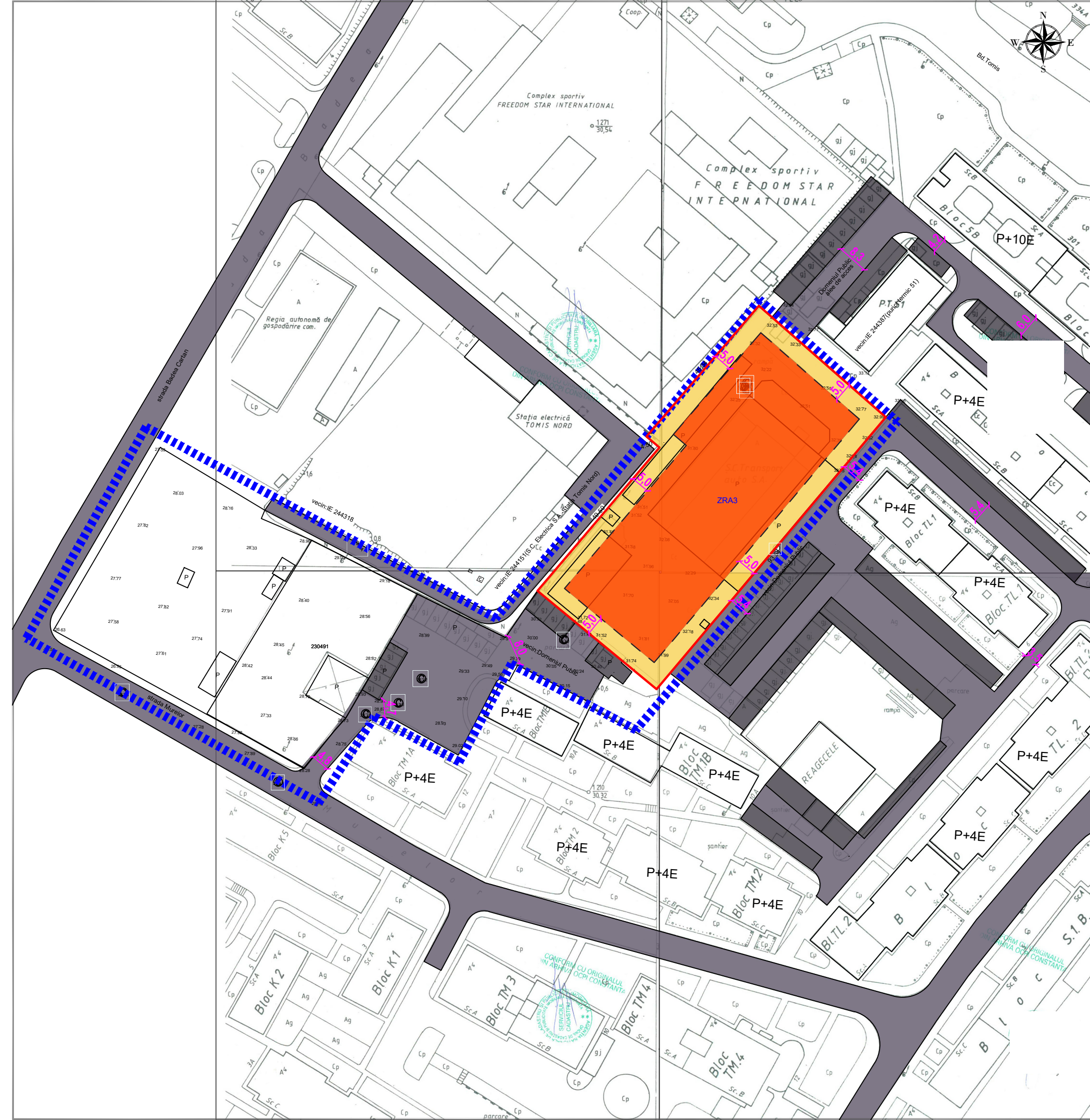
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:
STR.TULCEI,NR.2,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN SITUATIE EXISTENTA

SCARA PLAN:
1:1000

DENUMIRE PLAN:
U-02



LEGENDA

- LIMITE**
- Propunere limita studiata PUZ S-12000MP
 - Limita teren de la care s-a initiat PUZ S-4000mp
 - ZRA3 Denumire zona de reglementare
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila ce apartine domeniului public
 - Circulatie pietonala ce apartine domeniului public
 - Parcaje la sol,garaje existente
 - Spatii verzi
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- Edificabil maxim propus-locuinte colective P+4E-P+8E,cu spatii comerciale,servicii,birouri,parcaje la nivelul parterului
 - Teren liber de constructii

Potrivit PUZ se propune ZR1 -zona locuinte colective P+4-P+8E,cu servicii,comert,birouri,parcaje la parter

Conform PUZ,indicatorii urbanistici propusi in zona studiata sunt astfel:

- o Functiuni admise:
 - imobile locuinte colective P+4-P+8E,cu posibilitate amenajare spatii comerciale,servicii,birouri sau parcaje la nivelul parterului
 - se admit subsoluri sau/si demisol,in functie de specificatiile studiilor geotehnice si fara depasirea inaltimii maxime admise
- o Regim de inaltime :P+4E(17M)-P+8E(30M)
- o POT = 45%.
- o CUT = 10mc/mp teren,

Parcajele vor fi asigurate conform HCL 113/2017,rectificata prin HCL 28/2018. Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren,dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ 152/2013.

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI- AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ

COEFICIENTI URBANISTICI	PROBUS	APROBAT
S TEREN	3702,3mp(acte)/4000mp(masuratori)	
SC	1800mp	2000mp
SD	1800mp	40000mc
P.O.T.	45%	50%
C.U.T.	10mc/mp teren	10mc/mp teren
Regim inaltime	P+4E-P+8E	20M

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
ROSU MARIA

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 22
FAZA: CU PUZ
DATA: AUGUST 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:
STR.TULCEI,NR.2,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:1000

DENUMIRE PLAN:
U-03

MEMORIU TEHNIC IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

CAPITOLUL 4 -CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE,CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru terenul studiat de 4000mp(din măsuratori)/3702,3mp(din acte).Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea reconversiei funcționale a zonei și stabilirii de noi reglementări urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ.PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor funcțiuni pe terenul studiat.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională
- organizarea și dezvoltarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- stabilirea de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

• SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de turism în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit conform aviz MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuințe colective, dar și cu activități de producție, depozitare, servicii.

Amplasamentul este pe str. Tulcei, nr. 2, Constanța. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- bd. Tomis, Bd. Badea Cartan

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de locuire colectivă, comerț, servicii, producție.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor Rosu Stefan, Rosu Maria, Culea Sorina, conform actelor anexate.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 - zona unităților de depozitare și conform PUD aprobat cu HCL 294/25.05.2005, zona spații comerciale, spalatorie auto, terasa acoperită.

Zona studiată nu se încadrează ca și monument, ansamblu, sit urban sau zona de protecție a unui monument.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din bd. Tomis și bd. Badea Cartan.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire colectivă și a unor zone de producție, depozitare, servicii, care se incomodează reciproc, nefiind compatibile.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile

obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare:măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii,parcaje, etc.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unor imobile cu funcțiunile locuire colectiva si servicii,comert,birouri,parcaje la parter. Se doreste reconversia functionala a loturilor din zona de studiu.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata nu are accese auto si parcaje amenajate corespunzator ,drumurile existente sunt drumuri ce nu mai corespund cerintelor actual,nu exista spatii verzi amenajate corespunzator.

Zona studiata nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.

2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent,daca este cazul.

2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din intravilanul municipiului ZRA 3 -zona unitatilor de depozitare si conform PUD aprobat cu HCL 294/25.05.2005, zona spatii comerciale,spalatorie auto,terasa acoperita.

CAPITOLUL 3

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Prin planul urbanistic zonal se propune reconversia functionala a parcelei si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea construirii acesteia.

Funcțiunile propuse pe teren vor contine urmatoarele:

- imobile functiuni locuire colectiva cu spatii comerciale,servicii,birouri,parcaje la parter
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare
- circulatii auto si pietonale,parcaje
- spatii verzi amenajate
- imprejmuiiri
- loc de joaca

-ghene gunoi.

Accesul auto se va realiza din aleile de acces din str.Tulcea si str.Murelor,propuse spre extindere si reamenajare. Configuratia finala a edificabilului propus,POT,CUT,Rh se vor definitiva prin PUZ,conform avizului de oportunitate si conditionarilor impuse de avizele obtinute.

Indicatorii urbanistici propusi in aceasta faza sunt:

POT-45%

CUT-10mp/mp teren

Rh minim-P+4E(17m)

Rh maxim-P+8E(30m)

CAPITOLUL 4 CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE,CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei,se estimeaza ca este nevoie de functiunile propuse.Din punct de vedere social,se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala.Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU