



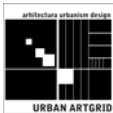
Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Alăturat vă înaintăm spre avizare și aprobare documentația:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU
COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER
Bd Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta

arh. Simona Butnariu



S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Ritmului nr.2A, bl.439, sc.1, et.5, ap.16, sector 2, Bucuresti, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,

Cont RO80RNCB0083149652870001, BCR agentia Obregia,

tel. 0724307084, Email: butnariu_simona2000@yahoo.com

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Ansamblu de locuinte colective cu comert de proximitate la parter

Bd Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta

Faza de proiectare: **PUZ**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: SUNRISE TOURS S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. URBAN ARTIGRID S.R.L.

Colectiv elaborare:

arh. Simona Butnariu

arh.urb.peis. Alexandra COLȚOȘ

mai 2019

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - Situația existentă – ocuparea terenului
 - Regim funcțional
 - Regim juridic
 - Echipare edilitară
3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIȚII GENERALE
2. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. BILANȚ TERITORIAL

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA - scara 1/5000
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - scara 1/2000
3. ANALIZA SITUAȚIEI EISTENTE - scara 1/1000
4. REGIMUL JURIDIC - scara 1/1000
5. REȚELE EDILITARE - scara 1/1000
6. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/1000

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – Ansamblu de locuinte colective cu comert de proximitate la parter
Amplasament:	Bulevardul Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta
Beneficiar:	SUNRISE TOURS S.R.L.
Proiectant urbanism:	S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Proiectant arhitectura:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul în studiu are o suprafață de 9626mp conform planului topografic 1:500 avizat de OCPI și cuprinde terenurile de la nr. 296 și 296A

Imobilul este identificat în planurile de situație și are următoarele vecinătăți (conform planului topografic):

- la N - proprietate Uniunea Artiștilor Plastici - lungime limită comună 7.89m,
- alee carosabilă de acces dinspre bd Unirii – lungime limită comună 9.31m ,
- alee pietonală în spatele blocurilor de locuințe V7A și V7B - lungime limită comună 27.33m
- la NE - alee pietonală în spatele blocurilor de locuințe V7A și V6B - lungime limită comună 58.40m
- la E - alee carosabilă în spatele blocurilor de locuințe V6A și V6B - lungime limită comună 73.30m
- la S - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 207506 – lungime limită comună 74.92m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limită comună 28.32m
- la V - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 211494 – lungime limită comună 8.78m
- proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 227656 – lungime limită comună 13.64m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limită comună 47.53m
- proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 214963 – lungime limită comună 16.43m
- proprietate Uniunea Artiștilor Plastici - lungime limită comună 25.54m

Accesibilitate:

Terenul are acces din Strada Unirii, strada de categoria IV.

Încadrare funcțională:

Pe acest amplasament s-a aprobat un PUZ în anul 2007 cu HCLC 538 din 26.10.2007, reglementările aprobate prevăd încadrarea funcțională în ZRL6, locuințe colective înalte P+20E și următorii indicatori: POT = 25%, CUT = 5,25. În prezent, proprietarii doresc să construiască un ansamblu de locuințe colective având o configurație diferită și un regim de înălțime mai mic, compus din patru blocuri de apartamente, dintre care două cu comert / dotări de proximitate la parter. Regimul de înălțime este de D+P+11+11D, nivelul ultim fiind ocupat exclusiv de dormitoarele locuințelor de tip duplex cu acces la etajul 11.

Conform Certificatului de urbanism nr.540 din 15.02.2019, Primăria Municipiului Constanța condiționează această dezvoltare de elaborarea unui PUZ care să conțină noua conformare și mobilare urbanistică dorită de beneficiar.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. –CONSTANTA în subzona ZRE 1.

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent **subzonei ZRE1** sunt:

Utilizări admise:

echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinite, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU;
- pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei;
- în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă admisibilă:

conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

-conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0.

Infrastructura edilitară

Pe Bulevardul Mamaia există toate tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de lipsa unei infrastructuri carosabile coerente în interiorul testului.

Zona este în curs de reînnoire urbană, fiind caracterizată de mixitate funcțională, constituită pe fondul vechiului țesut de locuințe individuale.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – Bd. Mamaia nr.296-296 A se referă la terenul în suprafață de 9626 mp cu nr. Cadastral 248507

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării zonei pentru dezvoltare unui ansamblu rezidențial cu comerț de proximitate la parter.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Constanta”.

• OBIECTIVE PRINCIPALE

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 9626 mp, iar construcția existentă are o suprafață totală de 1720 mp construiți la sol.

Se propune **dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu comerț de proximitate la parter** și un regim de înălțime de S+P+11+11D.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – locuințe colective este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

REGIM FUNCȚIONAL

Pe teren se află în prezent o 16 anexe care se propun spre demolare.

Dimensiunea terenului, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru dezvoltarea propusă.

REGIM JURIDIC

Terenul intravilan in suprafata de 9626mp conform planului topografic avizat de OCPI aflat la adresa Bd. Mamaia nr. 296-296A se afla in proprietatea SUNRISE TOURS SRL. conform actelor de proprietate anexate. Imobilul are nr. cadastral 248507.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat permite dezvoltarea zonei prin construirea ansamblului de locuinte colective propus cu comert de proximitate la parter.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția în cadrul orașului;
- tendința de dezvoltare existentă în zonă
- legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice (zona centrală a Bucureștiului)
- tendința zonei de dezvoltare

4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pe acest teren se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective compus din patru blocuri de apartamente, dintre care doua cu comert / dotari de proximitate la parter. Regimul de inaltime este de S+P+11+11D, nivelul ultim fiind ocupat exclusiv de dormitoarele locuintelor de tip duplex cu acces la etajul 11.

Terenul va avea doua puncte de acces carosabil si pietonal, unul in coltul de SE si altul in coltul de NV, decalate pe verticala cu aproximativ 4.00m datorita topografiei terenului

Parametrii propusi:

POT maxim propus: 25%;

CUT maxim propus: 3.00;

H max cornisa: max. 43.00m de la nivelul aleii carosabile de acces din dreptul blocului V6A scara A

REGLEMENTĂRI

Circulatii si accese

Parcela are asigurate doua accese pietonale si carosabile, din doua alei carosabile existente apartinand domeniului public, una in coltul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulatie) si alta in coltul de SE al parcelei (de latime o banda de circulatie), ambele provenind din strada Unirii.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va face in afara circulatiilor publice. In acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol si una la parter, cu capacitate totala de 394 locuri.

Conditii de echipare edilitara

Amplasamentul este deja racordat la toate utilitatile existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare. In cadrul proiectului vor fi suplimentate capacitatile bransamentelor existente si, daca este cazul, acestea vor putea fi relocalate pe conturul parcelei pentru a optimiza lungimile traseelor.

Spatii libere si spatii plantate

Proiectul prevede amenajarea la nivelul parterului a unui spatiu urban exclusiv pietonal si plantat care include un loc de joaca pentru copii si un parc. Suprafetele spatiilor plantate vor respecta Hotararea 152 / 2013, in care se impun 5mp de spatiu verde / apartament, precum si procentul total de spatii verzi in proportie de 30% din suprafata parcelei, 2890mp.

Imprejmuiri

Terenul nu are front la strada, ci este accesat prin cele doua alei carosabile apartinand domeniului public, in coltul de NV si in coltul de SE al terenului. Asadar, terenul este inconjurat de limite laterale, care vor fi imprejmuite opac cu garduri de inaltime min 2.00m.

Spatii plantate :

Se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului.

ÎNTOCMIT,
Arh.Simona Butnariu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU

COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER

Bd Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta

CONȚINUT:

1. PRESCRIȚII GENERALE
2. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. BILANȚ TERITORIAL

1. PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat astfel:

- la N proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 7.89m,
 - alee carosabila de acces dinspre bd Unirii – lungime limita comuna 9.31m ,
 - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V7B - lungime limita comuna 27.33m
- la NE - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V6B - lungime limita comuna 58.40m
- la E- alee carosabila in spatele blocurilor de locuinte V6A si V6B - lungime limita comuna 73.30m
- la S - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 207506 – lungime limita comuna 74.92m
 - proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 28.32m
- la V - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 211494 – lungime limita comuna 8.78m
 - proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 227656 – lungime limita comuna 13.64m
 - proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 47.53m
 - proprietate Cojocaru Diana, nr.cad. 214963 – lungime limita comuna 16.43m
 - proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 25.54m

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Bd Mamaia nr. 296-296A – marcată ca atare în reprezentarea grafică din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în condițiile respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

a.CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile PUG Municipiul Constanta și Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 care au produs efecte în zona studiată. In anul 2007 a fost aprobat pe acelasi amplasament Planul Urbanistic Zonal din anul 2007 cu HCLC 538 din 26.10.2007.

b.CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cativa parametri:

- (1) funcțiunile si activitatile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

Regulamentul este alcătuit pentru SUBZONA **ZRL6** - subzona locuinte colective inalte.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA ZRL6

ZRL6 - SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU COMERT DE PROIMITATE LA PARTER CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE S+P+11+11D NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă ZRL6:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, agenții de turism, servicii;
- servicii sociale colective și personale, servicii de educație sau sănătate private;
- mic comerț de proximitate;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor.

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

Noile cladiri vor fi amplasate conform reprezentării grafice din **Planșa de Reglementări urbanistice**, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism **anexat prezentei documentații**.

Se propune **un edificabil** cu următoarele retrageri:

- Față de limita de nord – se propune retragerea de **5 m** de la limita de proprietate,
- Față de limitele laterale de proprietate – o retragere de **5 m**, respectiv de **12m**.
- Față de limita posterioară de proprietate – retrageri de **5 m**, respectiv **10m**.

Circulații și accese.

- Circulația este rezolvată ținând cont de documentațiile aflate în vigoare și de propunerile fundamentate de Studiul de trafic, anexat documentatiei, intocmit de dl.ing.Mocanu,
- Parcela are asigurate doua accese pietonale si carosabile, din doua alei carosabile existente apartinand domeniului public, una in coltul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulatie) si alta in coltul de SE al parcelei (de latime o banda de circulatie), ambele provenind din strada Unirii.
- Stationarea autovehiculelor se va face in afara circulatiilor publice. In acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol si una la parter, cu capacitate totala de 394 locuri.
- Parcarea autovehiculelor și accesele pentru parcajele subterane se vor realiza conform planșei de reglementări aferentă prezentei documentații.

Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform HCL 66/2006

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

ZRL6– noile construcții vor avea un regim de înălțime maxim de **S+P+11+11D**

Înălțimea la cornișă – maxim **43 m**

Aspectul exterior al clădirilor.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Condiții de echipare edilitară.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

Spații libere și spații plantate.

- spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, acordându-se atenție deosebită amenajării peisagistice;

Împrejmuiri.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1a - P.O.T. maxim 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1a - CUT maxim = 3 mp.ADC/mp.teren

3. BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT

BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT		
	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	2200	23
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	34 864	
CIRCULAȚII, PLATFORME, PIETONALE	4524	47
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:	2887	30
spații verzi _în sol adânc	1925	20
spații plantate/amenajări	962.6	10
Suprafață teren	9 626 mp	100

ÎNTOCMIT,

Arh. Simona Butnariu