

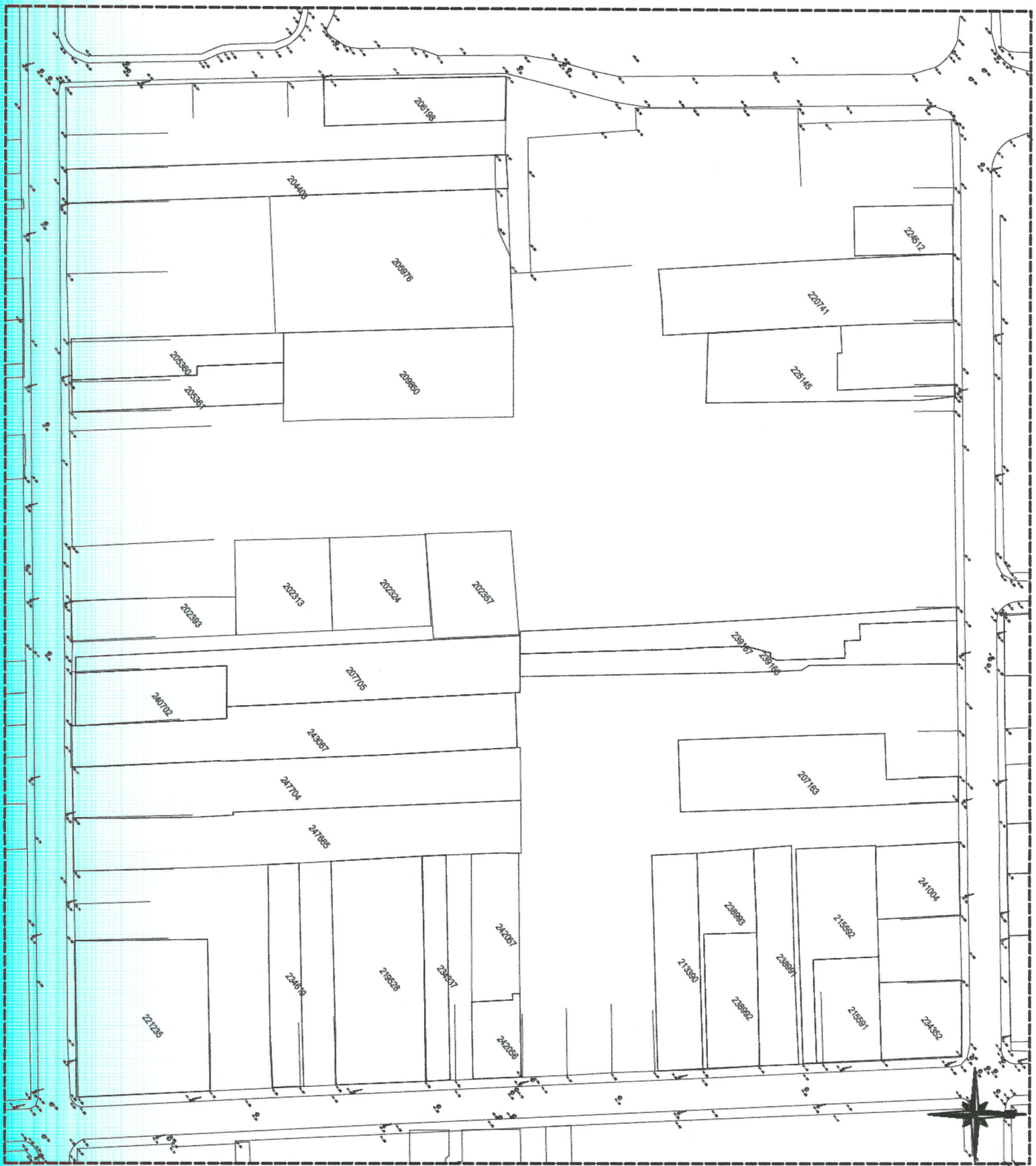


 Limita zona studiata
Suprafata studiata=42642.32 mp
 Limita amplasament
ce a generat studiu PUZ
 ZRL 1a-Subzona locuinte
individuale de tip rural+
anexe gospodaresti+
gradini cultivate

 Zona institutii publice
si servicii
 Imobii P+3E

birou individual arhitectura 98
BIA COSTEL SCHIOPULET
 CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93

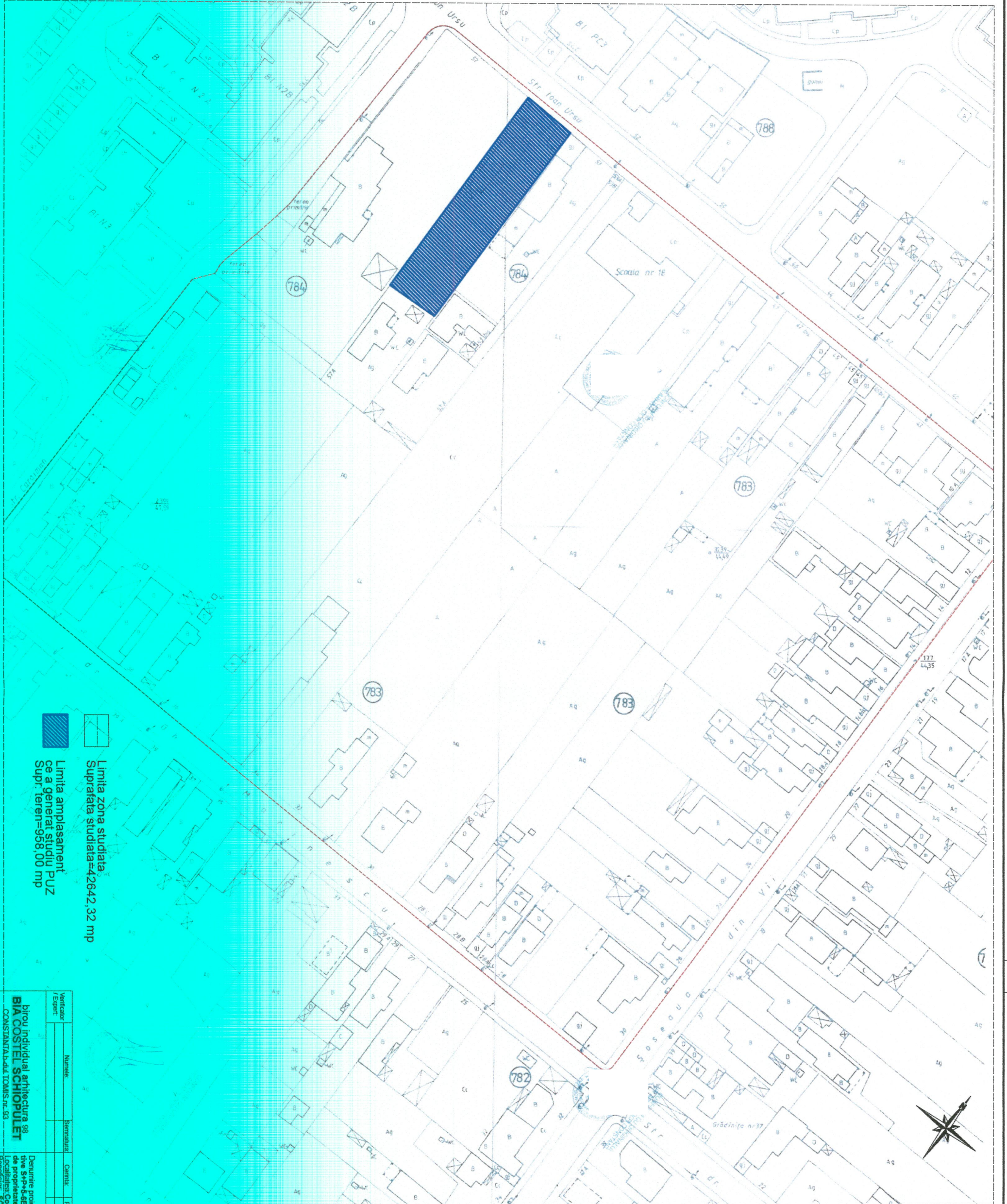
Verficator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Project nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		006/2019		06/2019	PUZ
Proiectat:	arh. andreisCHIOPULET					
Desenat:	arh. andreisCHIOPULET					
Denumirea plansei:			Plan de situatie			
Denumire proiect: Elaborare PUZ, delimitat de strazile I. Ursu (nord), Dr. Gh. Marinescu (sud), Caraiman (vest) si Soseaua din VII (est)					Beneficiar: SC Dami-Trans SRL	
Localitatea: Constanta, strada Ion Ursu, nr. 55						





birou individual arhitectura 98
BIA COSTEL SCHIOPULET
 CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93

Denumire proiect: **Elaborare PUZ, delimitat de strazile I. Ursu(nord), Dr.Gh. Marinescu(sud), Caraiman(vest) si Soseaua din vii(est)**
 Localitatea: **Constanta, strada Ion Ursu, nr.55**
 Beneficiar: **SC Dami-Trans SRL**

Verficator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
Specific.:	Numele:	Semnatura:	Project nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		006/2019		06/2019	PUZ
Proiectat:	arh. andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:			Planșa nr:
Desenat:	arh. andrei SCHIOPULET		Plan de situatie-ridicare topografica			A2



 Limita amplasament
 ce a generat studiu P.U.Z
 Supr. teren=958,00 mp

 Limita zona studiata
 Suprafata studiata=42642,32 mp

Verficat / Expert	Nume	Semnatura	Contut	Febrta de verficare / Raport expertiza

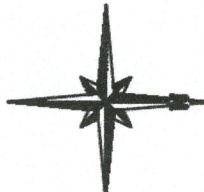
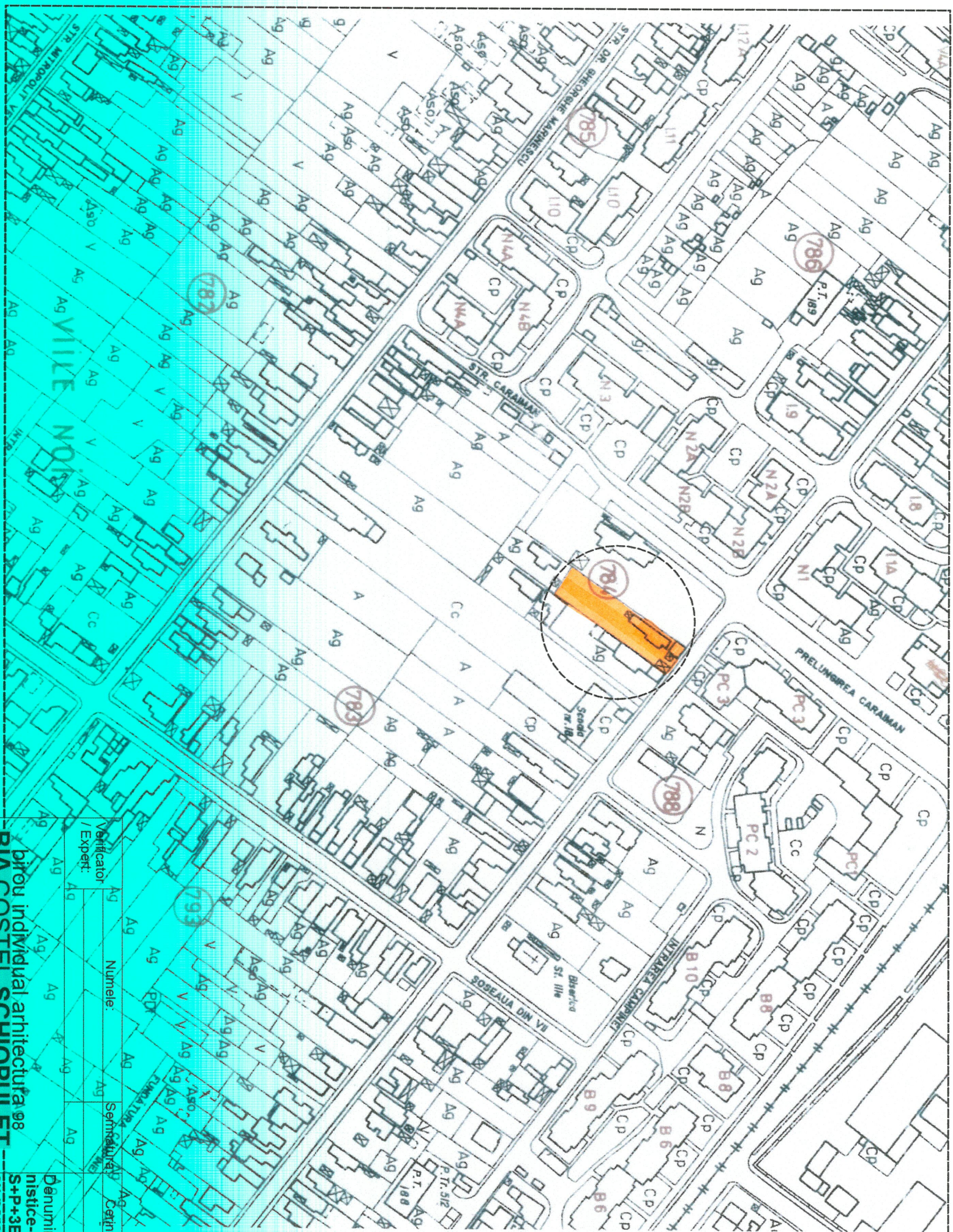
birou individual arhitectura 98
BIA COSTEL SCHIOPULET
 -CONSTANTINA D. DUL TOMA S. nr. 83

Denuntia proiect tehnic P.U.Z doocultie colec-
 ta S.A.P.E.S.C.H.I.O.P.U.L.E.T. tehnic cu parcare in limita
 de acoperire
 Localitate: Constanta, strada Ion Ursu, nr. 55
 Beneficiar: SC Damil-Trans SRL

Specific	Nume	Semnatura	Proiectat	Scara	Data	FAZA
Sed proiect	anl. SCHIOPULET Costel		12000	1:2000	11/2017	AO
Proiectat	anl. anuntat SCHIOPULET					Planas nr.
Proiectat	anl. anuntat SCHIOPULET					AT

h/1e 197.0 / 420.0 (0-12mg)

ATTENTION 2006



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA OCPI CONSTANTA

birou individual arhitectura 98
BIA COSTEL SCHIOPULET
CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93

Denumire proiect: Schimbare reglementari urbane
niste-initiere PUZ-imboli locuinte colective
S+P+3E+Et+eh(casa scara+camera troliu)
Localitatea: Constanta, strada Ion Ursu, nr.55
Beneficiar: SC Dami-Trans SRL

Specific:	Numele:	Semnatura:	Project nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Set proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		006/2019	1:2000	04/2019	AO
Proiectat:	arh. andreischiopulet					
Desenat:	arh. andreischiopulet					Planusa nr. A1

h/l = 297.0 / 420.0 (0.12mp)

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

I. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT NR	006 / 2019
DENUMIREA LUCRARIII	ELABORARE PUZ, ZONA DELIMITATA DE STRAZILE ION URSU (NORD), DR. GH. MARINESCU (SUD), CARAIMAN (VEST) SI SOSEAUA DIN VII (EST)
LOCALITATEA	CONSTANTA, STRADA ION URSU, NR 55
BENEFICIAR	SC DAMI - TRANS SRL, PRIN CHERE ADAM
PROIECTANT	BIA98COSTELSCHIOPULET
DOCUMENTATIE	AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARI	IUNIE2018
FORMA PROPRIETATII	PROPRIETATE PRIVATA SC DAMI – TRANS SRL, CONFORM CVC NR416/29.02.2016
SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ	958,00MP

II. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru initiere PUZ in vederea construirii pe terenul cu numar cadastral si carte funciara 202461 – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4ET+ETAJ TEHNIC CU PARCARE IN LIMITA DE PROPRIETATE.

Documentatia este intocmita conform legii 350/2001, art. 32, alin 3 si 4, avind ca obiect obtinerea avizului de oportunitate, pentru intocmirea planului urbanistic zonal PUZ, pe baza certificatului de urbanism CU nr 1557/06.05.2019 eliberat de Primaria Municipiului Constanta. Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta studiat in PUG, acesta se incadreaza in UTR 18, cuprinzind ZRL1a – subzona locuinte individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini agricole, cu regim de construire cuplat si izolat, avind inaltime maxima P + 1; si ZRE1 – subzona echipamente publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existent. Conform PUG si RLU aferent zonei de initiere PUZ, pe terenul studiat se afla locuinte individuale , cu regim de inaltime RH parter, P + 1 si indicatori urbanistici aprobati POT 35 %, CUT 0,70.

III. PREZENTAREA INVESTITIEI

III.1. STRUCTURA FUNCTIONALA

Terenul cu numar cadastral 220741 in suprafata totala de 9958,00 mp _conform masuratori topografice, este amplasat in intravilanul municipiului Constanta, pe strada Ioan Ursu, nr 55.

Vecinatatile terenului studiat sunt : la nord strada Ion Ursu, la sud proprietate Particulara Fifea Paraschiva, la est proprietate particulara Cazacu Aurel, la vest proprietate particulara Gheoghe Radu.

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, precum si faptul ca in zona mai sunt terenuri neocupate se impune ca noile imobile propuse, sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei si sa asigure o buna functionare a acesteia.

Terenul are forma poligon neregulat (65,14 X 15,27) avind o suprafata de 958,00mp conform masuratorilor topografice si CVC418/29.02.2016, orientat nord - sud si cu o declivitate de aproximativ cca 1% de la est la vest.

Terenul in suprafata de 958,00mp este proprietate privata a societatii comerciale "DAMI - TRANS" srl, conform contractului de vanzare-cumparare nr 418/29.02.2016, intocmit si autentificat de BIN notar George Grosu . Suprafata de teren acopera necesarul suprafetelor functionale cerute de beneficiar prin tema de proiectare si anume realizarea unei IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4ET+ETAJ TEHNIC (CASA SCARA + CAMERA TROLIU) CU PARCARE IN LIMITA DE PROPRIETATE.

Folosirea actuala a terenului este : curtii constructii conform extras de carte funciara pentru informare nr 220741solutionat sub numarul 128815/20.10.2017.

Conform regulamentelor de urbanism in vigoare, functiunile admise sunt :

- locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat si cuplat
- constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe

Conform reglementarilor PUG, terenul studiat apartine ZRL 1a, UTR 18, ce cuprind si ZRE 1.

ZRE 1 - subzona echipamente publice la nivel rezidential si de cartier : crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane dispensare policlinice , biblioteci de cartier, alte tipuri de echipamente publice.

Regimul de inaltime este conditionat de aprobarea PUZ, astfel incit inaltimea maxima a cladirilor va fi P + 1 , H maxima la cornisa = 7,00ml.

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0,70

In cadrul RUL aferent PUG municipiul Constanta, subzona ZRE 1 este definita, pentru interventiile corective dictate de unele modificari ale proiectelor initiale va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri, ce vor respecta obiectivele din RUL.

In prezent terenul supus studiului este liber neconstruit, astfel PUZ-ul propus va reglementa terenul in vederea construirii unui imobil cu functiune de locuire, stabilind indicatorii urbanistici, regimul de inaltime, retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate, precum si modul de integrare functionala si volumetrica in zona studiata.

III.2. ACCESE

Accesul (pietonal si auto) la terenul studiat se face din strada Ioan Ursu, strada cu doua benzi de circulatie (cite una pe sens). Amplasamentul beneficiaza de acces din arterele de circulatie din zona si anume strada Ioan Ursu, strada Soseaua din Vii, strada DR Gh Marinescu si strada (aleea) Caraiman, strazi de cartier locale (strada de categoria alVa), documentatia isi propune pastrarea amprizei strazilor adiacente zonei studiate.

III.3. RETELE DE UTILITATI PUBLICE

Zona studiata dispune de retele de utilitate publica si anume : retea de alimentare cu apa potabila, retea de colectarea apei menajere si pluviale, energie electrica, agent termic primar, gaze naturale, telefonie, retea de curenti slabi _ televiziune prin cablu.

Extinderea de retea, marirea capacitatii retelelor edilitare publice se poate realiza de catre investitor, beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, cu respectarea normelor, normativelor si legislatiei in vigoare. Retelele noi sau extinderile celor existente, racordurile la acestea vor fi amplasate in subteran, conform art.18, alin. 2¹ din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Apele meteorice se vor dirija spre spatiul verde care se va prevedea in ilimitile de proprietate, tot in limita de proprietate se va asigura precollectarea deseurilor, pe sortimente.

III.4. CIRCULATII SI PARCARI

Circulatia rutiera in zona se face pe strazile limitrofe amplasamentului si anume strada Ioan Ursu, strada Soseaua din Vii, strada DR Gh Marinescu si strada (aleea) Caraiman, strazi de cartier locale (strada de categoria aIVa) cu cite o banda pe sens, strazi cu dublu sens cu trasee si capacitatile bine definite. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe doua fatade, conform normelor in vigoare.

Transportul in comun se defasoara pe strada Virful cu dor si bulevardul Aurel Vlaicu ce sunt in legatura directa cu amplasamentul studiat prin strazile Dr Gh Marinescu si Ioan Ursu dar si prin aleea (strada) Caraiman.

Parcarile pentru functiunea propusa se vor asigura in limita de proprietate, conform HGR 525/1996, Normativ P 132 – 93, Regulamentul asigurarii numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat ci HCLM nr 113/2017, cu modificari.

Circulatia pietonala se defasoara pe trotuarele adiacente strazilor ce marginesc ampalasamentul studiat _ strada Ioan Ursu, nr 55.

III.5. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu ridica probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrarile propuse, de reabilitare urbana, nu impun adoptarea unor masuri speciale de protectie a mediului, lucrarile propuse constau în masuri obisnuite ce trebuiesc avute în vedere la autorizare : masuri de protectie a mediului si anume protejarea împotriva poluarii, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spatii verzi, masuri de protectia muncii, sistematizarea pe verticala, si altele. Apele uzate sunt canalizate în rețeaua publica, se va asigura colectarea deseurilor pe platforma, pe sortimente. Functiunile propuse nu sunt generatoare de zgomot peste limitele admise. Se vor respecta cerintele PUG si RUL fiind permise functiuni nepoluante.

III.6. SPATII VERZI

În conformitate cu HCJC nr 152/2013 si HGR nr 5252/1996, pe terenul ramas liber în afara constructiilor, circulatiilor si parcarilor se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului direct în sol sau în jardiniere.

III.7. PROTEJAREA PATRIMONIULUI

Conform certificat de urbanism CU nr 1557/06.05.2019, amplasamentul studiat nu se afla în zona protejata.

III.8. ZONE DE SERVITUTE

Nu este cazul, amplasamentul are deschidere directa la strada Ioan Ursu, front la strada 15,27 ml.

IV. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, pe terenul studiat pentru amplasarea investitiei nu se afla edificat a nici un imobil.

Se mentine tipul de functiune caracteristic zonei – locuinte, locuinte colective.

Se propun urmatorii indicatori urbanistici maxim aprobati :

P O T maxim = **50,00%**

C U T maxim = **3,00**

R H maxim = **P + 4 ETAJE** (cu subsol sau demisol) **H = 17,00ML**

V. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul ce a generat studiul actualului PUZ, nu modifica functiunile admise prin documentatiile de urbanism anterioare, modifica POT, CUT si regim de înaltime.

Tratarea arhitecturala a volumetriei, cromatica fatadelor, utilizarea materialelor de constructie noi vor avea rolul de integrarea noilor constructii în peisaj. Se vor asigura accesele pietonilor si a autovehiculelor astfel încat sa nu împiedice circulatia în zona si nici accesul la imobilele învecinate.

Propunerea consta in crearea unor zone de reglementare care sa tina cont de parcelarul existent, fara sa modifice substantial caracterul general trasat de PUG aprobat din punct de vedere al functiunilor, dar cu marirea POT, CUT si regim de inaltime.

Indicatorii urbanistici propusi sunt cei maxim admisi stabiliti in cadrul PUG, functiunile propuse se incadreaza atat in cele permise initial in PUG, cat si cele prevazute in PUZ-ul propus.

VI. CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE

Consideram ca investitia propusa are un impact pozitiv atat economic cat si social, prin marirea capacitatii locative a zonei, ridicarea gradului de confort, zona devenind atractiva pentru investitorii persoane fizice sau juridice si prin ocuparea loturilor neconstruite. Terenurile sunr proprietate privata persoane fizice sau juridice si nu isi vor schimba regimul de proprietate.

De asemenea, domeniul public existent nu isi schimba conformarea din punctul de vedere al limitelor si suprafetelor.

VII. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiei "LOCUINTE COLECTIVE P+4ETAJE" incluzind taxele catre autoritati si furnizorii de utilitati vor fi suportate in totalitate de investitor beneficiarul investitiei.

VIII. CONCLUZII

Principala categorie de interventii va fi cea legata de reglementarea functiunilor pentru, suprafata indicata prin _ avizul de oportunitate, crearea conditiilor de amplasare a functiunilor principale si secundare dupa caz, reglementarea indicatorilor urbanistici POT si CUT, a regimului de inaltime si stabilirea traseelor decirculatie publica si a acceselor.

Infrastructura va fi asigurata astfel incit sa poata sustine functiunile propuse.

Avind in vedere suprafata amplasamentului studiatcit si structura functionala stabilita prin PUZ propus, apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu _ PUD pentru terenul studiat.

Autorizarea lucrarilor de construire se va face de Primaria Municipiului Constanta, in baza DTAC -extras din proiectul tehnic, avind la baza PUZ aprobat.

Prezenta documentatie, intocmita de **BIACOSTELSCHIOPULET**, sub contract de proiectare OO6/2019, la initiativa beneficiarului SC "DAMI – TRANS" SRL prin CHERE ADAM.

Întocmit ,
arhitect Costel **SCHIOPULET**