

**INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
DELIMITAT DE STR. ION LAHOVARI, STR. FLAMANDA, AL. PANSEI SI TERENUL IDENTIFICAT CU
I.E. 211047**

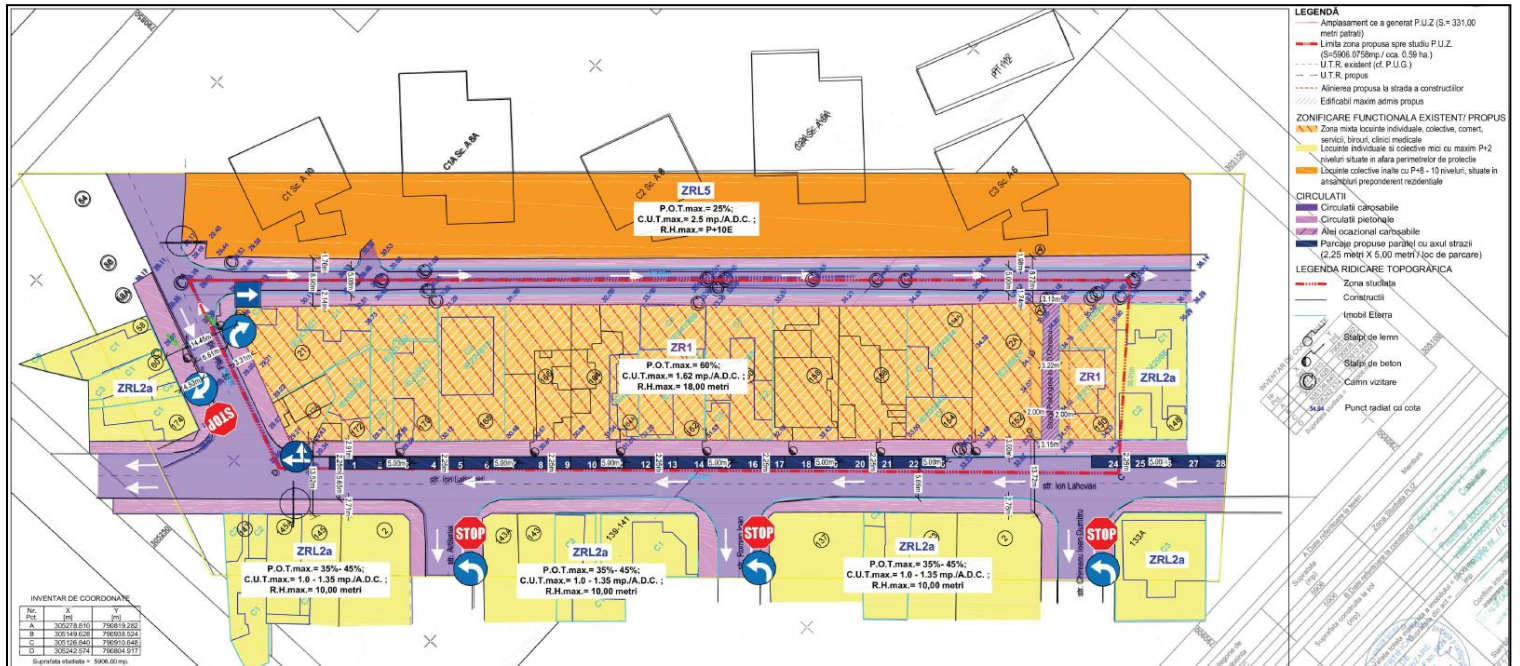
conform aviz de oportunitate nr. 89115/20.07.2017

ADRESA : IMOBILUL CARE A GENERAT P.U.Z. - STR. ION LAHOVARI, NR. 152

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA REGLENTAREA ZONEI DELIMITATA DE STR. ION LAHOVARI, STR. FLAMANDA, AL. PANSEI SI TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 211047

INITIATOR: GOȘU STILA

ELABORATOR : S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
IN PERIOADA 04.06.2020 – 09.06.2020**

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAIUCULESCU
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI
PLANIFICARE URBANA**

**OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS
PRIN E-MAIL - LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51 , ETAJ 1,
CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/
INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE.**

**RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE VA FI DAT DE CATRE SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, IN URMA
ARGUMENTARII (NE)PRELUARII OPINIILOR DE CATRE ELABORATORUL PUZ-ULUI IN TERMEN DE 10 ZILE DE LA
FORMULAREA ACESTORA.**

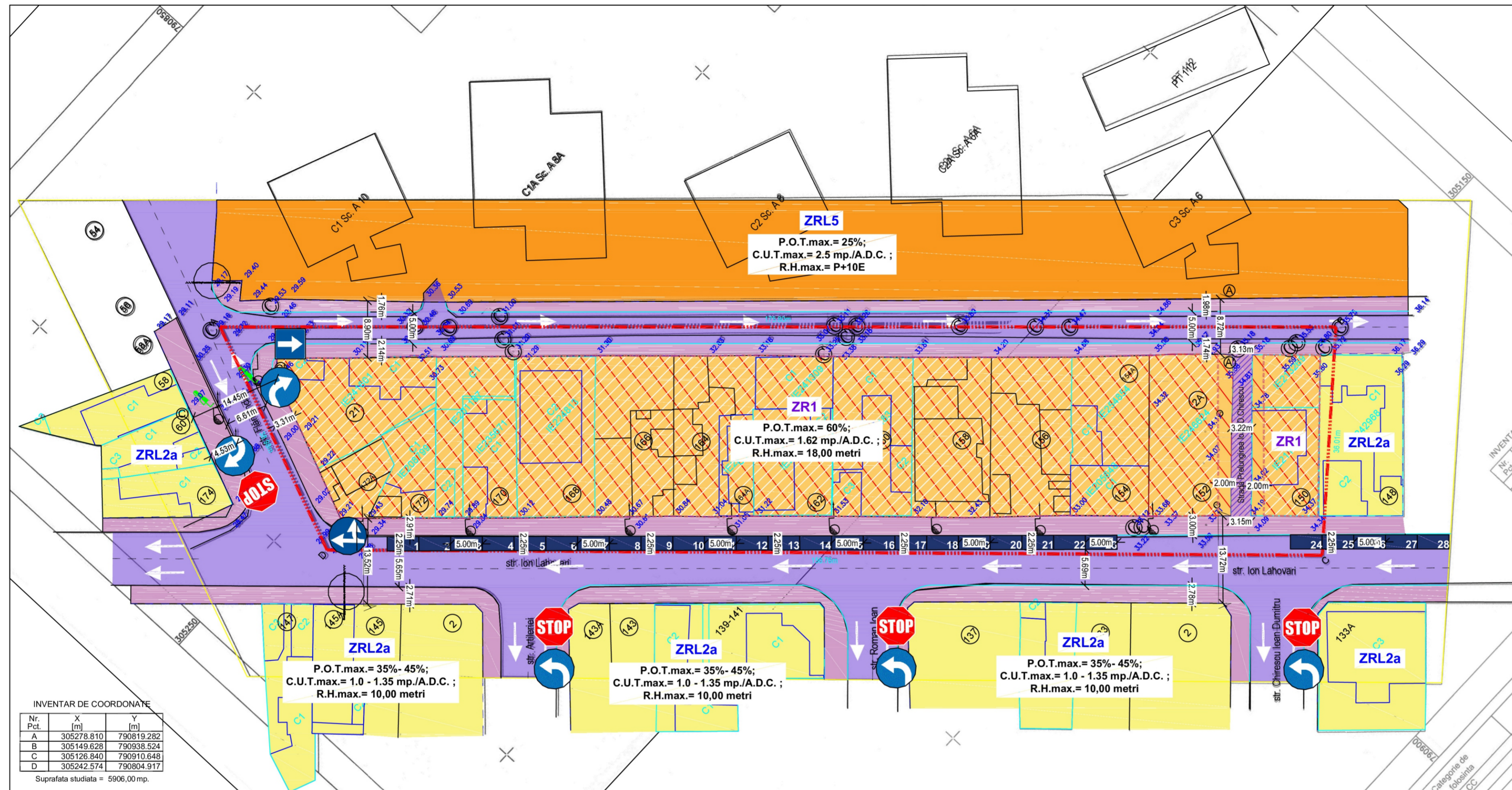
DATE DE CONTACT ELABORATOR : TEL.: 0745 184 764 / E-MAIL: masbucuresti@gmail.com

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR.
322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA
SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**ETAPA PREGATITOARE : ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
5 ZILE CALENDARISTICE**

04.06.2020 – 09.06.2020

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047



- LEGENDĂ**
- Amplasament ce a generat P.U.Z (S= 331,00 metri patrati)
 - Limita zona propusa spre studiu P.U.Z. (S=5906.0758mp./ cca. 0.59 ha.)
 - U.T.R. existent (cf. P.U.G.)
 - U.T.R. propus
 - Alinierea propusa la strada a constructiilor
 - Edificabil maxim admis propus
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT/ PROPUS**
- Zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale
 - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
 - Locuinte colective inalte cu P+8 - 10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Aleji ocazionale carosabile
 - Parcaje propuse paralel cu axul strazii (2,25 metri X 5,00 metri /loc de parcare)
- LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA**
- Zona studiata
 - Constructii
 - Imobil Eterra
 - Stalpi de lemn
 - Stalpi de beton
 - Camn vizitare
 - Punct radiat cu cota

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A	305278.810	790819.282
B	305149.628	790938.524
C	305126.840	790910.648
D	305242.574	790804.917

Suprafata studiata = 5906,00 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE MINIM DE SPATII VERZI PE TEREN

Zona	Suprafata (mp.)	Procent (%)	Conditii
ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	39.84 mp. (0.6745% din zona studiata)	0.6745%	- blocuri de locuinte: min.30%; - locuinte unifamiliale: in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 5mp./locuitor;
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. (67.1158% din zona studiata)	67.1158%	- constructii administrative: 50 %; - constructii comerciale: 50%; - constructii de invatamant: min.30%; - blocuri de locuinte: min.30%; - constructii de sanatate: 15 mp./pers.;

Procentele minimale mentionate, reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

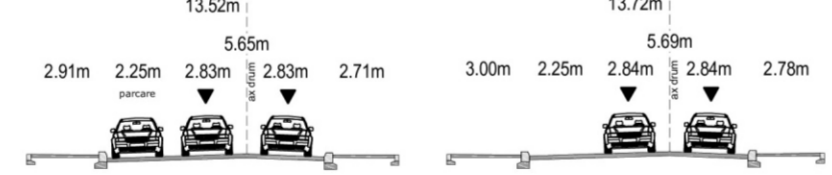
- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente mentionate in anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicata;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZRL2a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie	39.84 mp. 0.6745%
ZR1 - zona mixta locuinte individuale, colective, comert, servicii, birouri, clinici medicale	3963.91 mp. 67.1158%
Circulatii carosabile	617.70 mp. 10.45%
Circulatii pietonale	902.49 mp. 15.28%
Circulatii ocazionale carosabile	80.0 mp. 1.35%
Parcaje propuse	304.0 mp. 5.14%
TOTAL	5906.0758mp. 100%

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (variabil 13.52m-13.72m)-PROBUS (reconfigurare profil) (categoria III) - strada Ion Lahovari (circulatie sens unic, 2 benzi pe sens de mers)

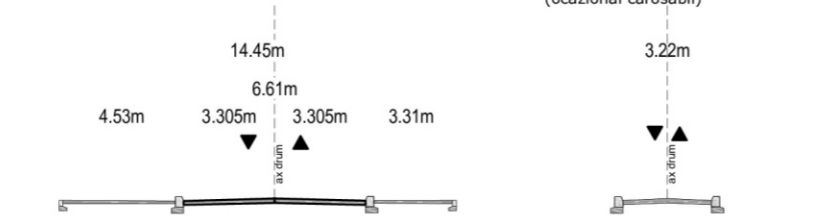
sectiunile caracteristice ale profilului stradale din zona studiata, sunt reprezentate la o scara convenabila



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL (variabil 8.72m-8.90m)-PROBUS (reconfigurare profil) (categoria III) - strada Panselei (circulatie dublu sens, 1 banda de mers pe sens)



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL-EXISTENT (categoria III) - strada Flamanda (circulatie dublu sens, 1 banda de mers pe sens)



NOTA AFERENTA REGLEMENTARILOR SPATIILOR VERZI PENTRU INVESTITIA SI TERENUL CE AU GENERAT P.U.Z.:
Conform HCJC 152/ 2013, suprafata minima de spatii verzi pentru constructii de locuinte colective este de 30% din suprafata terenului. Se iau in calcul in acest procent, spatiile verzi amenajate la sol, terasele verzi, fatadele verzi, iar astfel pentru investitia propusa de locuinte colective cu functii complementare la parter, pe terenul in suprafata de 331,00 mp. se vor asigura minim 30% spatii verzi amenajate, cca. 99.30 mp., conform actului de reglementare anterior mentionat.

In cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare, conform P.U.G. Mun. Constanta si anume:

- ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;

Prin prezenta documentatie se propun o noua zona de reglementare si anume:

- **ZR1 - ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI, CLINICI MEDICALE;** (ocupa o suprafata de cca. 3963,91 mp./ 67.12%)
- **ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE;** - SE MENTINE CONFORM P.U.G. (ocupa o suprafata de cca. 39,84 mp./ 0.67%)

ZR1
UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maximum P+2E, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- locuinte colective mici
- locuinte colective medii cu maximum S/D+P+M+3E
- functii complementare locuirii: parcare/ garare, comert, servicii, alimentatie publica, cabinete medicale, crese si/ sau gradinite, birouri/ cabinete profesionale, depozitare produse fara nocivitate.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
- 18,00 metri;
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)
- POT maxim = 60%;
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADO /mp teren)
- CUT maxim = 1.62;
ZRL 2a - SE MENTINE conform P.U.G.

Locurile de parcare necesare pentru fiecare constructie din zona studiata, se asigura obligatoriu in afara domeniului public, in interiorul proprietatii private, din fonduri private conform prevederilor H.C.L. 113/2017 actualizat, aprobat de Primaria Mun. Constanta.

Propunerile prezentei documentatii cu privire la reconfigurarea spatiului aferent domeniului public, in ceea ce priveste circulatia si amenajari aferente acesteia, cad in sarcina institutiilor publice administrative, cu putere de decizie in acest sens, de a fi implementate si finantate.

Vecinatatile zonei propuse spre studiu P.U.Z. sunt:

- La N - str. Flamanda;
- La S - proprietate privata I.E.211047;
- La E - aleea Panselei;
- La V - str. Ion Lahovari.

Vecinatatile terenului ce a generat P.U.Z. sunt:

- La N - I.E. 205648 si I.E. 245854;
- La S - prelungirea Ioan D. Chirescu;
- La E - strada Ion Lahovari;
- La V - aleea Panselei.

 S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA 113/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA	Beneficiar: GOSU STILA	Pr. nr. 239/2019
		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si terenul identificat cu I.E. 211047
SPECIFICATIE Nume: URB.BAJENARU, ALEXANDRU URB.PAVALUC, LOREDAANA-IONELA ARH.STEBINGAR, MIHAI	Beneficiar: GOSU STILA	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Semnatura: [Signature] Scara: 1/500 Format: A2 Data: 06/2020	Beneficiar: GOSU STILA	Plansa nr. U04

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

PLAN DE SITUATIE

"NECESAR ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL"

delimitat de Str. Ion Lahovari, Str. Flamanda, Al. Panselei si
Prel. Str. I. D. Chirescu

Include imobilul situat in Mun. Constanta, Str. Ion Lahovari nr.152+Str. D. Chirescu nr.2A

IE 246624

Suprafata Zona Studiata: S = 5906 mp

Scara 1:500



Legenda:

- Zona studiata
- Constructii
- Imobil Eterra
- Stalpi de lemn
- Stalpi de beton
- Camn vizitare
- 34.94 Punct radiat cu cota



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
A	305278.810	790819.282
B	305149.628	790938.524
C	305126.840	790910.648
D	305242.574	790804.917

Suprafata studiata = 5906 mp

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	5906	Zona Studiata PUZ
TOTAL		5906	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
TOTAL			

Executant: Ing. Mircea Cizmirean
 Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
 Data: 23.03.2018
 Semnatura si stampila

Suprafata totala masurata a imobilului = 5906 mp
 Suprafata din act = 5906 mp

DE AUTORIZARE
 SERIA RO-MB-F Nr. 0226
 MIRCEA CIZMIREAN
 CATEGORIA B

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Data LUCRUL VIRGIL
 Funcția: CONSILIER GR. IA

Stampila BCPI

Sistem de Proiectie Stereografica 1970 - Planimetric
 Sistem de Referinta Marea Neagra 1975 - Altimetric