

S.C. ED COM 96 SRL
J13/1522/996; CUI RO8518149
Eforie Sud, str. Avram Iancu, nr. 30,
Constanta , b-dul Tomis, nr. 143
cladirea PROIECT SA
tel. 0241 555005 int 278; tel 0740356368
email u_rodica@yahoo.

MEMORIU GENERAL



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOTIZARE LOTURI 4/1 SI 4/2 , STRADA BUCOVINEI, FN3
- **Beneficiar :** PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- **Investitor:** NEJLOVEANU NICULAE SI VICTORIA
- **Proiectant general-** S.C. ED COM'96 SRL
- **Data elaborării** – iunie 2014

1.2 Obiectul PUZ

Prezentarea investitiei

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de mobilare urbana a unor paturi de teren (lot 4 alcatuit din loturile 4/1 si 4/2) amplasate in municipiul Constanta, strada Bucovinei, FN3.

Investitorul ,familia Nejloveanu Niculae si Victoria, detin in proprietate loturile 4/1 si 4/2 inconform Actului de Dezmembrare autentificat cu nr. 162/29.01.

Terenul propus la lotizare se invecineaza la Nord cu teren proprietatea Municipiului Constanta, la Sud cu alee propusa, la Est proprietar CNAR si la Vest alee propusa.

Terenul este amplasat pe faleza Marii Negre in zona de capat a strazii Bucovinei si a intersectiei strazii Eroilor cu Mihai Eminescu.

Terenul este neamenajat si nu are imprejmuire.

1.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism , faza P.U.G. , aprobata cu HCL 653/25.11.

- Folosirea actuala a terenului-teren liber
- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, comert cu amanuntul, sedii de firme, institutii, servicii, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele, loisir si sport in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate. Se admite



conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa reprezinte minim 30% din ACD.

- Zone protejate-NU
- P.O.T. : maxim 75% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din AC
- C.U.T. : maxim 3
- Zona dispune de echipare edilitara pe strazile ucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu.

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Regulamentu Local de Urbanism, Regulamentul General de Urbanism



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII -

- Zona alocata studiului este situata la cca 1200 m, fata de capatul strazii Bucovina.
- Lotul 4 situat in zona lotizata aferenta falezei Marii Negre se afla in vecinatatea drumului de coasta. Pina in prezent P.U.Z. de coasta a Marii Negre nu este definitivat pe tronsonul unde este amplasat terenul propus la lotizare (lot 4/1 si 4/2)
- La baza elaborarii acestei documentatii de urbanism s-au preluat date si din proiectele din zona, iar terenul pentru care se propune elaborare P.U.Z. nu se regaseste in aceste documentatii.
- Intreaga zona adiacenta soselei de coasta aferente Marii Negre urmeaza afii mobilata urban, etapizat, functie de elaborarea si aprobarea fiecărei documentatii de urbanism solicitate.

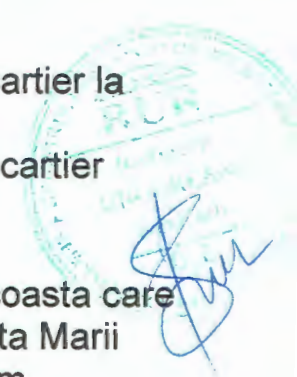
3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Prin P.U.Z. se propune lotizarea terenului „, lo4”(lot 4/1 si 4/2) in vederea realizarii unui cartier de locuinte :

- se propun 21 loturi cu o suprafata in medie de 400 mp/lot.
- reglementarea circulatiilor carosabile si pietonale in cartierul propus (lot 4/1 si 4/2)
- propunere traseu sosea de coasta in zona lotizata
- propunere racorduri circulatii carosabile si pietonale de la cartier la strazile Bucovinei si Mihai Eminescu
- reglementarea echiparii edilitare si post de transformare in cartier

4. REGLEMENTARI CIRCULATII

Prin PUZ se propune extinderea tronsonul 2 al soselei de coasta care va urma traseul circulatiilor carosabile existente ,paralele cu coasta Marii Negre si largirea lor la 7 m(2 benzi de circulatie) cu trotuare de 1 m. Soseaua de coasta va trece la Nord de terenul lotizat unde exista o alee carosabila de 4 m latime ce se va lati la 6 m si doua trotuare de cate 1 m in etapa I si apoi cand se va executa , soseaua de coasta tronsonul 2 , largita



la 7 m cu doua trotuare de cate 1 m latime.

Tot prin PUZ se propu racordurle la reseau stradala existenta, str. Bucovinei si str. Mihai Eminescu, prin largirea aleilor carosabile existente la 4 m. mi doua trotuare de 1 m , pentru starzile cu sens unic si la 6 m si doua trotuare de cate 1 m latime la strazile cu doua sensuri de circulatie.

Se vor reglemnta circulatiile carosabile in cadrul terenului proprietate ce se lotizeaza prin realizarea unei strazi cu sens unic, lata de 4 m si doua trotuare de 1 m latime , strada ce va avea accesul din soseaua de coasta propusa, din directia Nord catre directia Sud cu racord la sensul giratoriu preazut la Sudul terenului lotizat

5. REGLEMENTARI EDILITARE

- zona propusa la lotizare se va racorda la zona ce dispune de echipare edilitara pe strazile Bucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu

6. CIRCULATIA TERENURILOR

- terenul aferent loturilor pentru constructii ramn in proprietatea persoanelor fizice si juridice
- terenul aeferent circulatiei carosabile si pietonale din cartier , strada cu sens unic, ramane in proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu destinatia circulatii urmand a fii distribuit in indiviziune proprietarilor loturilor adiacente circulatiilor
- parcarile auto se vor realiza exclusiv in limita terenurilor proprietatea persoanelor fizice sau juridice , iar numarul si dimensiunile , locurile de parcare se vor stabili conform reglementarilor si legislatiei in vigoare la data soicitarii autorizatiei de construire.
- terenurile aferente soselei de coasta (cu destinatia circulatie carosabile si pietonale), trec la domeniul public in administrarea Primariei Municipiului Constanta

7. REGLEMENTAR EDILITARE

- retelele edilitare trec in administrarea furnizorilor de utilitati
- zona propusa la lotizare se va racorda la zona ce dispune de echipare edilitara pe strazile Bucovinei , Eroilor si Mihai Eminescu

8. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costruri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

- zona propusa la PUZ va fi prevazuta cu strazi, trotuare si echipare edilitara.
- amenajarea terenului aferent lotizarii se va efectua prin grija beneficiarilor (proprietarilor)
- echiparea edilitara ,circulatiilecarosabile si pietonale se vor efectua in parteneriat publi-privat , urmad a se definitiva categoria de investitori la faza ulterioara.

9. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin reglementarea urbanistica propusa se va obtine:

- dezvoltarea urbanistica unitara a zonei
- se vor crea noi locuri de munca
- se va amenaja si dezvolta urban zona aferenta coastei Marii Negre
- se considera ca acest cartier de locuite „ mediteraneene” , cu loturi de suprafete medii” propus se va adresa investitorilor directi (persoane fizice si juridice) cu potential financiar pentru a dezvolta in cel mai scurt timp posibil de la aprobarea PUZ a zonei aferente.

SUPRAFETE / COEFICIENTI URBANISTICI SE MENTIN :

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, comert cu amanuntul, sedii de firme, institutii, servicii, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele, loisir si sport in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate. Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa reprezinte minim 30% din ACD.
- Zone protejate-NU
- P.O.T. : maxim- 55%
- C.U.T. : maxim - 2,0 pentru constructiile cu P+2-3
-2.5 pentru constr uctiile cu P+3-4

COORDONATOR URBANISM
ARH: ALEXANDRU COSTANDACHE

INTOCMIT:
C.ARH: RODICA UNGUREANU



Bilant teritorial propus

Zonificare	Funcțiuni	Regim de înaltime maxim	P.O.T.	C.U.T.
ZL 1	Locuire individuala, comert, birouri, turism	P+2-3	55%	2
Z L2	Locuire individuala, locuire colectiva comert, alimentatie publica, profesii liberare, turism	P+2-3	55%	2
Z L3	Locuire colectiva, comert, birouri, alimentatie publica, servicii medicale la parter, turism	P+3-4	55%	2.5

COORDONATOR URBANISM
ARH: ALEXANDRU COSTANDACHE



INTOCMIT:
C.ARH: RODICA UNGUREANU

