



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Orban Steluța-Daniela, domiciliată în județul Constanța, municipiul Constanța, str. General Manu nr. 91, înregistrată sub 173038/22.12.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 173038 din 10.02.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în str. Ștefănița Vodă nr. 27;

Inițiator: Orban Steluța-Daniela

Proiectant: SC Usonia SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb Simona Șocarici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona delimitată de str. Ștefănița Vodă, unitate militară, terenuri proprietate publică și privată

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Teritoriul studiat a fost reglementat prin Planul urbanistic zonal bd. Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL 286/29.06.2016 și Regulamentul local de urbanism aferent; teritoriul studiat face parte din UTR6 - zona situată la est de bd. Aurel Vlaicu între străzile prelungirea str. B.Ștefănescu Delavrancea și Ștefănița Vodă.

Utilizari admise: locuire colectivă; servicii și comerț; comerț cu produse de larg consum și de produse agro-alimentare.

Utilizari admise cu conditionari: nu sunt menționate.

Utilizari interzise: se interzice realizarea de construcții și amenajări în spațiul rezervat pentru extinderi de străzi sau străzi noi; se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranță și sănătatea locuitorilor; se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalul de drenare ce traversează terenul; debitul de apă din acest canal se poate prelua cu canal acoperit sau se poate colecta în rețeaua colectoare pluvială urbană; se interzice construirea de locuințe în spațiul cu lățimea de 50 metri de la limita cimitirului;

POT maxim: 50% pentru suprafața ocupată de construcții, 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

POT: 50-80% în zona de funcțiuni mixte, cuprinsă între strada Ștefănița Vodă și spațiul comercial aprobat prin PUD.

CUT neprecizat; calculat în funcție de regimul de înălțime și POT admis, rezultă o valoare maximă de 2.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizării prelungirii străzii B.St. Delavrancea, a amprizei specifice pentru o strada de categoria III-a pentru strada Ștefănița Vodă și pentru strada nouă propusă în partea de est, strada ce face legătura între str. Baba Novac și str. Ștefănița Vodă; la amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu

mai puțin de 6 m; în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime legale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6 m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform PUZ cu următoarele condiționări: înălțimea clădirilor: P+1-3 sau 12 m la cornisa sau atic; sunt admise accente verticale numai în zona intersecției bd. Aurel Vlaicu - str. Ștefanita Voda, P+18-20 m.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

Zona studiată va fi împărțită din punct de vedere funcțional în 3 zone de reglementare:

ZM - ZONA MIXTA

ZM1 - ZONA MIXTA CU RH: P+7E

ZM2 - ZONA MIXTA CU RH: P+3

ZM3 - ZONA MIXTA CU RH: P+3

Utilizări admise

locuire: locuințe colective

funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firmă/companie

funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări

funcțiuni comerciale: alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, servicii postale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc)

funcțiuni de învățământ: grădiniță, after-school

funcțiuni de sănătate: cabinete de medicină preventivă, cabinete de medicină de familie, farmacii, centru recoltare sânge

funcțiuni de loisir public: loc de joacă copii acoperit sau în aer liber, amenajări de sport pentru tineret

servicii aferente zonelor de locuințe: comerț alimentară, comerț nealimentară, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, atelier de artă, servicii foto, laboratoare de tehnice dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame tablouri, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de agot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, solar), servicii de deservire a locuirii (curătoare haine)

amenajări aferente locuințelor / funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare

parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate la art 1, amplasate la parterul și primul etaj al clădirilor de locuit.

- se admite autorizarea de clădiri exclusiv cu funcțiuni admise la art.1

Utilizări interzise

- se interzic 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 rapidă a apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

amplasamentul care a generat PUZ cu suprafața de 23480mp este format din parcelele: LOT1 identificat cu numărul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numărul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numărul cadastral 205449 are trei aliniamente la strazile:

Stefanita Voda, strada A propusa si strada Prelungirea Barbu Stefanescu Delavrancea propusa

- cladirile noi se pot amplasa pe aliniamentul strazii Stefanita Voda
- cladirile noi se vor retrage minim 3m la aliniamentele strazilor propuse A si Prelungirea Barbu Delavrancea.
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amenaja accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic private.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata de 23480mp este format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449 nu are limitele laterale de proprietate

- amplasamentul care a generat PUZ cu suprafata de 23480mp este format din parcelele: LOT1 identificat cu numarul cadastral 205442, LOT2 identificat cu numarul cadastral 205448, LOT3 identificat cu numarul cadastral 205449 are o limita posterioara de proprietate, catre zonele ZM2 si ZM3
- cladirile se vor retrage minim 3m de la limita posterioara de proprietate
- amplasarea cladirilor se poate realiza in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.
- autorizarea cladirilor noi se va realiza numai cu asigurarea conditiilor de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu legislatia in domeniu aflata in vigoare.

Circulatii si accese

se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din strada Stefanita Voda existenta, strada A propusa, strada Prelungirea Delavrancea propusa.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

regimul maxim de inaltime admis este P+7E, H=28m

- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 3.2 +20% = 3,84

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2017, se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia favorabil cu următoarele condiționări:

- încadrare CUT propus în prevederile legale în vigoare,
- în RLU va fi specificat faptul că se va obține avizul Direcției județene pentru cultură Constanța la toate fazele ulterioare de proiectare,
- retragerea construcțiilor de la străzile limitrofe zonei studiate pentru amenajarea unui spațiu verde de protecție față de vecinătăți.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1908/2016, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache