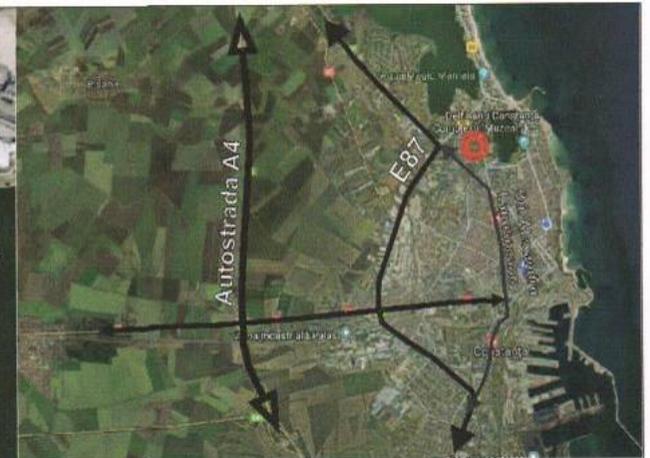
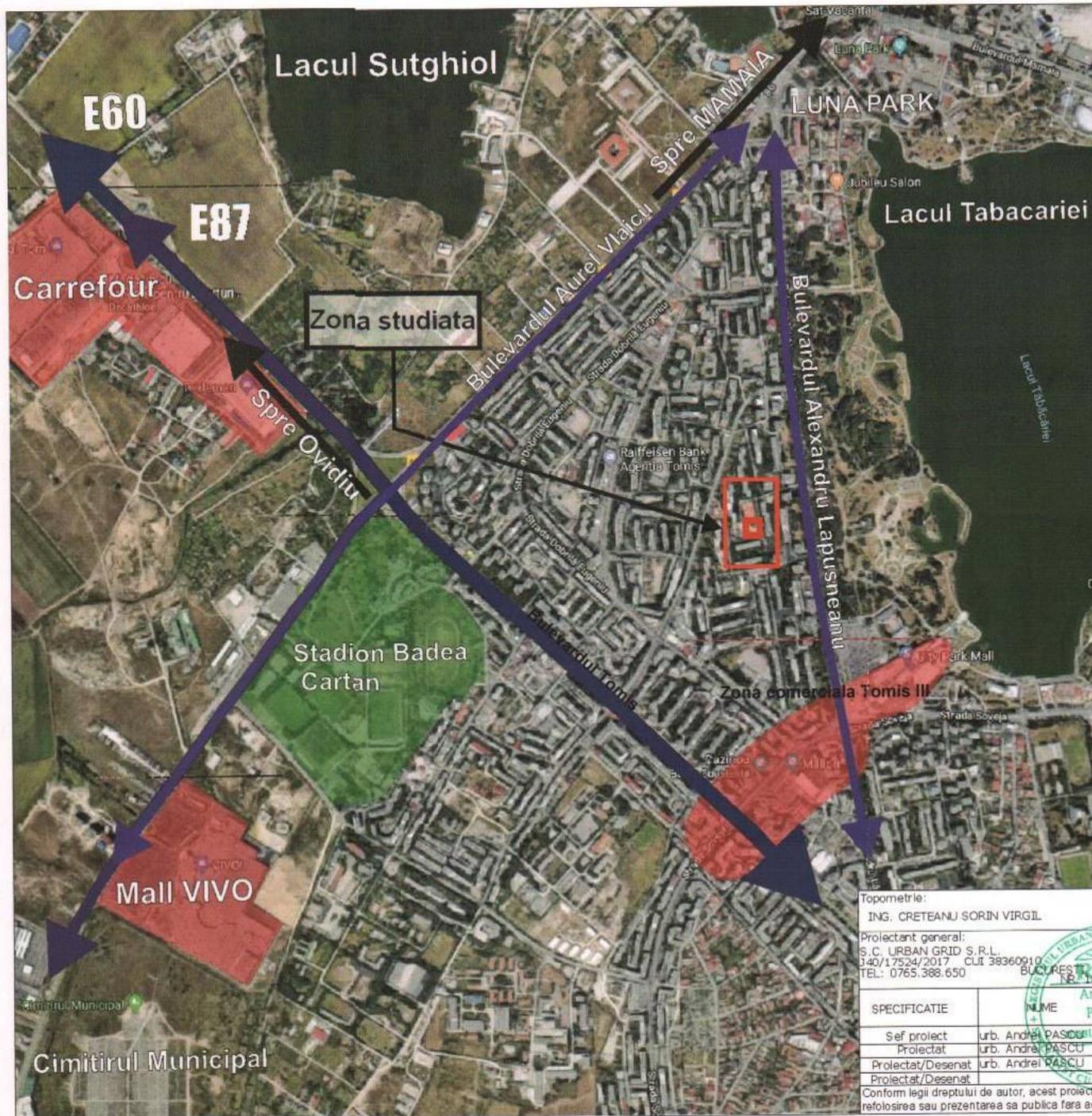


**PLAN URBANISTIC ZONAL - TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA,
STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3**



LEGENDA

Limite si parcelar

-  **Limita zona de studiu PUZ S= 3926mp**
-  **Limite amplasament ce a generat PUZ St = 296 mp (conf. mas./acte)**

Funcțiuni existente

-  **Zona comerciala**
-  **Stadion Badea Cartan**
-  **Circulatii auto**

Topometrie: ING. CRETEANU SOVIN VIRGIL		Beneficiar: COMAN MARIUS-CRISTIAN	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. 040/17524/2017 CUI 38360910 TEL: 0765.388.650		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA, STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3	
BUCURESTI, SECTOR 1, STR. VESTEL Nr. 18, PARTEA		Proiect nr. 18/2018	
SPECIFICATIE		Adresa: STR. SUCEAVA INTRE BL. U2-X2-V3 CONSTANTA	
Sef proiect urb. Andrei PASCU		Faza: P.U.Z.	
Proiectat urb. Andrei PASCU		Titlu planşa: PLAN DE INCADRARE	
Proiectat/Desenat		Planşa nr. U01	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refotolirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.			



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3344 din 31.10.2016

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **COMAN MARIUS CRISTIAN**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. **NEATĂRNĂRII**, nr. **11**, înregistrată sub nr. **87907** din **15/06/2016**,

pentru imobilul - teren -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, str. **SUCEAVA (STRADA)**, nr. fn, zona bl. U2 - X2 - V3, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **653 / 25.11.1999**, a cărei valabilitate a fost prelungită prin **HCL nr. 327/18.12.2015**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de 296 mp, identificat cu nr. cadastral 234411, este proprietate Coman Marius Cristian și Coman Nina Lavinia conform extrasului de carte funciară nr. 56599/31.05.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: liber de construcții conform extrasului de carte funciară nr. 56599/31.05.2016.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri.
- Utilizări admise: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejmuiți.
- Utilizări admise cu condiționări: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia; utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10 % din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate
- Utilizări interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

- monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU

- interdicții temporare de construire: DA, conform PUG, până la aprobarea unui plan urbanistic zonal.

- terenul face parte din zona de impozitare A conform HCL nr. 236/2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) existent: 0%; aprobat: 30 %

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent: 0; aprobat 1,5

- Suprafața terenului studiat prin documentația de urbanism se va stabili prin avizul de oportunitate.

- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale). Condiții de echipare edilitara - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apa potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; amenajările exterioare vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu condiționări: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private; se interzice introducerea în loturile anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente clădirii de locuințe colective, prin delimitarea domeniului public al primăriei de cel privat aferent asociației de proprietari; pentru clădiri de locuințe noi se va asigura o suprafață de teren de minim 150 mp /apartament; în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe străzi de categoria III și 6 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente; clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; în cazul situației în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între aliniamentele diferite ale strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre strada și asigură o distanță de 4 m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci când distanța dintre aliniamente este mai mică decât H_{\max} admisibil, astfel încât cornisa nivelului retras să nu depășească limita planului care formează un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai mic de 5 m; clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fatada în condițiile de aliniere ale strazii laterale; la noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea față de limită posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 10 m; în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15 m fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii; în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 5 m în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- Circulația autovehiculelor se face pe aleile carosabile de interes local, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Circulații și acces - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele condiționări: clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil și pietonal dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către

mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Accesele se vor realiza din aleile carosabile de interes local, cu respectarea prevederilor din HRG nr. 525/1996, actualizată, anexa 4, iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța. Stationarea autovehiculelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: H_{\max} admisibil este P+4E, respectiv 15 m. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si rmonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun. Se vor respecta și prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

în vederea modificării reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona delimitată prin avizul de oportunitate emis în baza prezentului certificat de urbanism

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de oportunitate aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de oportunitate aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital);

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- ◆ alimentare cu apă
- ◆ alimentare cu energie termica
- ◆ canalizare
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrica
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Rectificare extras de carte funciară în ceea ce privește suprafața din acte și cea măsurată a terenului.

d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): --**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de oportunitate; Studiu de însorire; Studiu geotehnic.**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

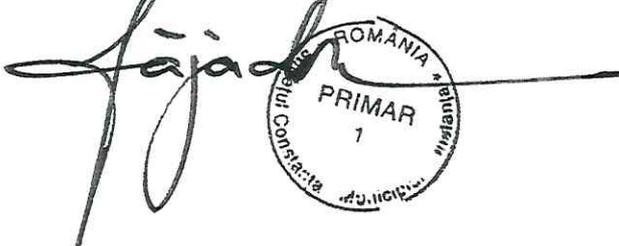
f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

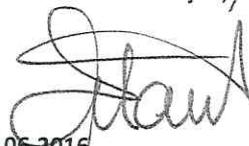
PRIMAR,

SECRETAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU




ARHITECT ȘEF,

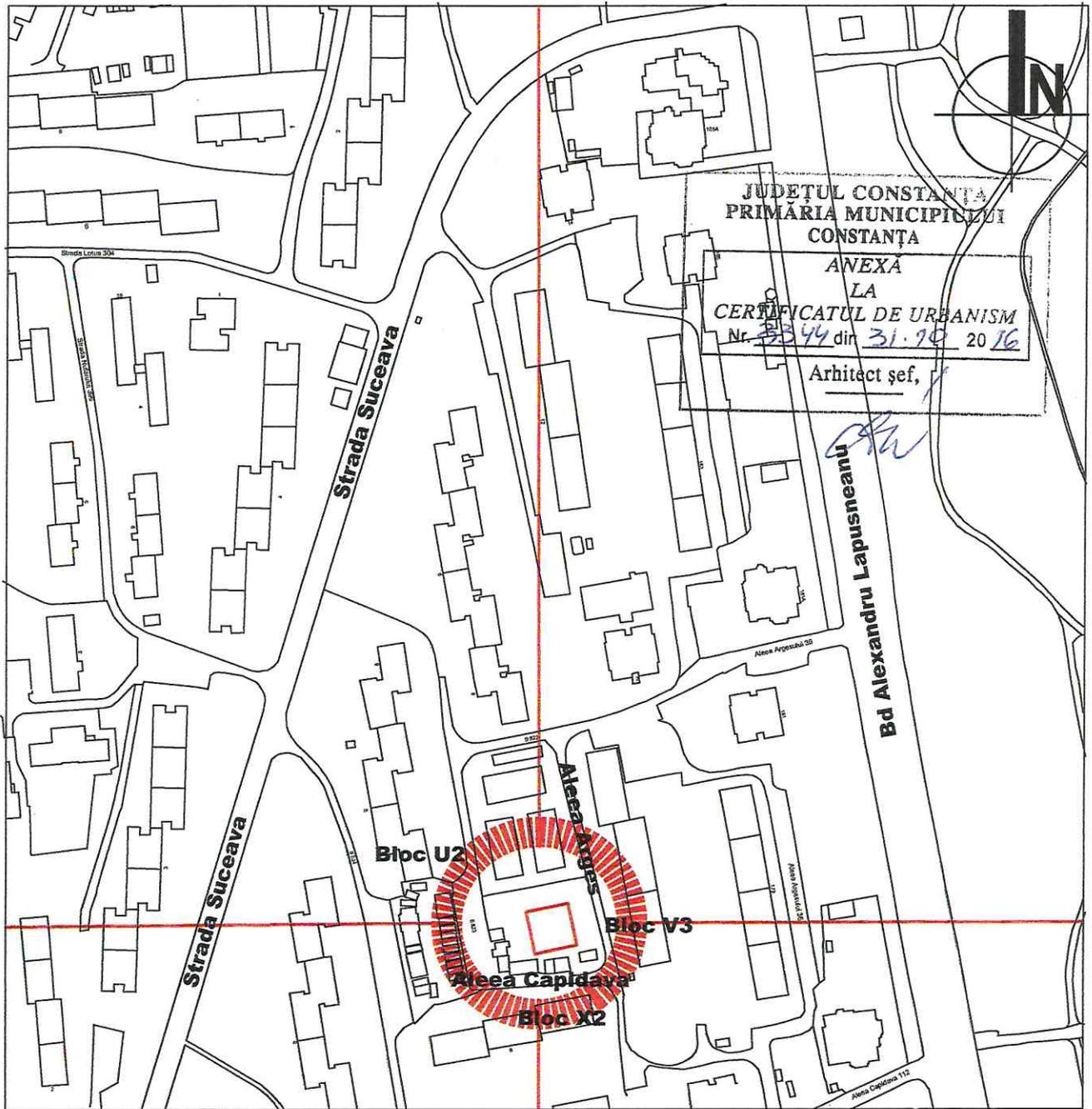


Achitat taxa de: **9,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC16 0035992** din **15.06.2016**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **31.10.2016**

Întocmit, Stamat Cristina





JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI
 CONSTANTA
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 5344 din 31.10.2016
 Arhitect șef, [Signature]

LEGENDA



Zona de incadrare a terenului ce a generat documentatia



Amplasament ce a generat documentatia S= 296,0 mp (cf. masuratori)

PULSE ARCHITECTURE

J40/1297/2016

CUI 35561322

STR. CONSTANTIN BRATESCU NR. 10, DEMISOL,
 CONSTANTA

Str. ALEXANDRU DONICI Nr. 18, MANSARDA, BUCURESTI

BENEFICIAR:

COMAN MARIUS-CRISTIAN

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PULSE ARCHITECTURE S.R.L.

URBANISM:

SEF DE PROIECT:
 urb. Andrei PASCU
 PROIECTAT/DESENAT:
 stud.urb.peisag. Loredana PAVALUC



OBSERVATII:

NUMAR PROIECT:
 FAZA: C.U.
 DATA:IUNIE 2016

TITLU PROIECT:

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM IN SCOPUL ELABORARII P.U.Z. PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL= 234411, MUN. CONSTANTA, STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3

ADRESA:

STR. SUCEAVA INTRE BL. U2-X2-V3, CONSTANTA

TITLUL PLANSEI:

PLAN LOCALIZARE AMPLASAMENT IN ZONA
 SCARA 1:2000

U.01.3

**MEMORIU GENERAL
DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI
DE OPORTUNITATE IN SCOPUL ELABORARII PUZ,
PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT
PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3
IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM
NR. 3344 DIN 31.10.2016**

**BENEFICIAR :COMAN MARIUS CRISTIAN
INVESTITOR: COMAN MARIUS CRISTIAN**

Iulie 2018



1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE: « DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE IN SCOPUL ELABORARII PUZ, PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3 IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3344 DIN 31.10.2016»

LOCALIZARE: INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BENEFICIAR: COMAN MARIUS CRISTIAN

INIȚIATOR: COMAN MARIUS CRISTIAN

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN GRID S.R.L.

DATA ELABORĂRII: IULIE 2018

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Documentația de urbanism «DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE IN SCOPUL ELABORARII PUZ, PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3 IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3344 DIN 31.10.2016» aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism «DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE IN SCOPUL ELABORARII PUZ, PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3 IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3344 DIN 31.10.2016» răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.



Documentația de urbanism «DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INITIERE IN SCOPUL ELABORARII PUZ, PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3 IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3344 DIN 31.10.2016»avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PUZ PENTRU TERENUL CU NR. CAD.=234411, SITUAT PE STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3 IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 3344 DIN 31.10.2016»în suprafață de 4433 mp., se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare.

În teritoriul care face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuire și funcțiuni aferente locuirii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul ce a generat prezenta documentatie de urbanism este, situat Str. Suceava intre bl. U2-X2-V3 si face parte din din arealul studiat in prezenta documentatie de urbanism si este proprietatea privata a lui Coman Marius Cristian

Conform PUG aprobat arealul studiata este impartit in urmatoarele UTR-uri.

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIAL

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri avand urmatoarele obiective:

- clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari,sau diverse societati economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;



- ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

Pentru noi ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

- operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii;
- marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim 1000 locuinte;
- locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 30% in orice operatiune de construire a locuintelor.

UTILIZARI ADMISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:
- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de 250.0 metri;



- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
- se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitait de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMC o perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobarii RLUMC) pana la conversia spatiului intr-o functiune compatibila locuirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- POT maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

- CUT maxim = 1.5

2.3. CIRCULAȚIA

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: bd. Alexandru Lapusneanu si Str. Suceava.



2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.Z. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care se incomodează reciproc, nefiind compatibile:

Locuire în regim colectiv

În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este medie spre bună. Centrele comerciale sunt edificate mai recent și au fațade care concordă cu funcțiunea predominantă adăpostită.

2.5. OPȚIUNILE BENEFICIARULUI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.Z.-ului se dorește studierea oportunității modificării reglementarilor existente prin realizarea unei zone mixte de servicii, cu funcțiunea preponderentă de locuințe colective

CAPITOLUL 3 PROPUȘIUNI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform PUG aprobat:

ZRL 4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIAL

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu se intervine asupra circulațiilor.

3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 171804 mp, a fost împărțit, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

ZR1: ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI BAZE SPORTIVE DE AGREMENT

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

ZR1



- locuinte colective medii si inalte
- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.
- birouri
- servicii
- comert

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZR1H_{maxim} admisibil este P+4E(20m fata de CTA)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZR1 POT_{maxim} = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ZR1CUT_{maxim} = 1.8

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.



**PLAN URBANISTIC ZONAL - TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA,
STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3**



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecte STEREO 70
- aliniament cvartal PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
5	307376.092 789968.558	21.085
6	307380.279 789968.223	7.596
7	307377.998 789996.468	6.946
8	307372.323 790000.476	76.347
9	307285.072 790018.594	4.771
10	307290.308 790018.331	5.772
11	307286.325 790014.153	5.047
12	307285.376 790009.196	25.640
13	307283.783 789983.606	6.591
14	307285.841 789977.345	6.494
15	307291.451 789974.074	74.418
16	307364.737 789961.148	6.878
17	307371.511 789962.339	7.724

Suprafata total cvartal S=3925.59 mp

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecte STEREO 70
- Imobil ce a generat PUZ -

- Constanta, Aleea Argesului zona teren tenis-

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	307314.898 790003.906	17.029
2	307311.351 789987.250	17.401
3	307294.332 789990.874	17.030
4	307297.819 790007.522	17.360

SI(1Co)=295.88 mp - IE: 234411

BILANT TERITORIAL
EXISTENT ZONA ANALIZA P.U.Z.

Funcțiuni	Suprafata (mp)	% din total
Spatiu verde	11 208	47,3 %
Locuinte colective	3 000	12,6 %
Parcari	1 572	6,6 %
Circulatii carosabile	3 221	13,6 %
Circulatii pietonale	1 325	5,6 %
Zona de agrement	2 338	9,8 %
Proprietati private	296	1,2 %
Total	23 695	100 %

BILANT TERITORIAL
EXISTENT ZONA CE A GENERAT P.U.Z.

Funcțiuni	Suprafata (mp)	% din total
Spatiu verde	1298	33 %
Circulatii carosabile	15	0,4 %
Zona de agrement	2 338	59 %
Proprietati private	296	7,5 %
Total	3 947	100 %

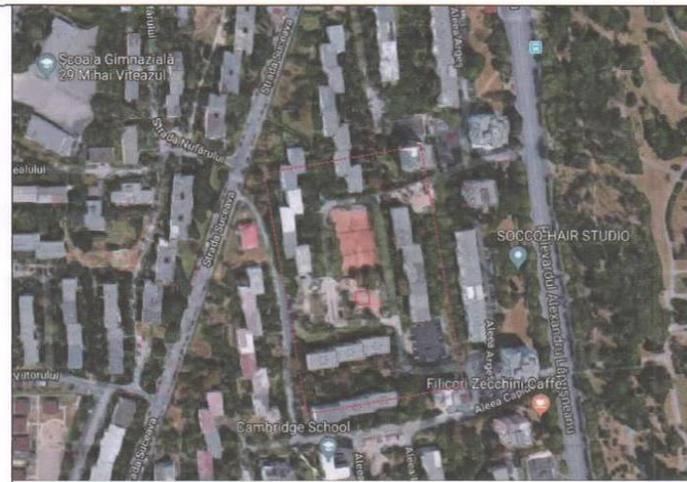
U.T.R. - ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREponderent RESIDENTIALE - conform P.U.Z.

- UTILIZARI ADMISE**
- surse aditive urmatoarele utilizari:
 - locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
 - constructii aferente echipari tehnico-edilare
 - amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru terenuri imprejurii.

- UTILIZARI INTERZISE**
- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitari si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitari pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
 - locuri de terasament de natura sa afecteze amenajarea din spatii publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
 - se interzice conversia locuintelor existente din cladiri colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective noi sau alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art.2;
 - se interzice utilizarea spatilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMCO sau perioada tranzitorie de functionare (maxim 1 an in data aprobării RLUAC) pana la conversia spatelui intr-o functie compatabila locuinti.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobat, cu urmatoarele conditii:**
- inimax admisiabil este P+4, respectiv 15,0 metri
 - inaltimea maxima admisiabila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea sa va retrocede la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 metri;
 - in cazul volmelei situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va proteji regimul cel mai inalt prin straza secundara pe intravaga parcal; daca regimul diferit de doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
 - se poate depasi nivelul maxim admisiabil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUZ.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren * 100)
• POT maxim = 36%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp AC / mp teren)
• CUT maxim = 1.5



LEGENDA

Limite si parcal

- Limita zona de studiu PUZ S= 3926mp
- Limite amplasament ce a generat PUZ St = 296 mp (conf. mas./acte)
- UTR-uri existente conf. PUG
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- ZRL4 Denumire UTR-uri conf. PUG

Funcțiuni existente

- ZRL4 - zona locuinte colective P+4
- Arce aferente terenului de tenis
- Teren de tenis
- Teren neamenajat
- Spatiu verde
- Teren proprietate privata
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii auto existente
- Locuri de parcare propuse

Constructii

- Stalp electricitati
- Lampadar
- Camin telefonie
- Canalizare
- Gaiger
- Arbore
- 32.38 Cota teren

Topometrie: ING. VICTOR BECHERU		Beneficiar: COMAN MARIUS - CRISTIAN	
S.C. URBAN GRID S.R.L. 340/17524/2017 CUI 38360980 340/1297/2016 CUI 35561332 TEL: 0765.388.650		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA, STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3	
SPECIFICATIE		Faza: P.U.Z.	
Sef proiect Proiectant Proiectat/Desenat	urb. Andrei PASCU urb. Andrei PASCU urb. Andrei PASCU	Adresa: STR. SUCEAVA INTRE BL. U2-X2-V3, CONSTANTA	Planşa nr U02
ING. ANDREI PASCU SEMNAȚIA ING. ANDREI PASCU		Titlu planşa: PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. PULSE ARCHITECTURE S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL - TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA, STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- aliniament cvartal P.U.Z. -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)
	X [m] Y [m]	
5	307376.092 789968.558	21.085
6	307340.278 789989.223	7.598
7	307377.998 789968.468	6.946
8	307372.323 790000.476	78.347
9	307265.072 790018.594	4.771
10	307260.308 790018.331	5.772
11	307296.325 790014.153	5.047
12	307285.376 790009.196	25.640
13	307283.783 789983.606	6.591
14	307285.841 789977.345	6.494
15	307291.451 789974.074	74.418
16	307364.737 789981.146	6.878
17	307371.511 789992.339	7.724

Suprafata total cvartal S=3925.59 mp

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- Imobil ce a generat PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	307314.898 790003.906	17.029
2	307311.351 789987.250	17.401
3	307294.332 789990.874	17.030
4	307297.919 790007.522	17.360

S(1Cj)=295.98 mp - IE: 234411

BILANT TERITORIAL - ZONA ANALIZA P.U.Z.

Funcțiuni	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Spatiu verde	11 208	47,3 %	10 900	46 %
Locuinte colective	3 000	12,6 %	3 296	13,9 %
Parcari	1 572	6,6 %	1 572	6,6 %
Circulatii carosabile	3 221	13,6 %	3 529	14,9 %
Circulatii pietonale	1 325	5,6 %	1 325	5,6 %
Zona de agrement	2 338	9,8 %	2 338	9,8 %
Proprietati private	296	1,2 %	296	1,2 %
Total	23 695	100 %	23 695	100 %

BILANT TERITORIAL - ZONA CE A GENERAT P.U.Z.

Funcțiuni	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Spatiu verde	1298	33 %	990	25 %
Circulatii carosabile	15	0,4 %	60	1,5 %
Zona de agrement	2 338	59 %	2 338	59 %
Proprietati private	296	7,5 %	296	7,5 %
Total	3 947	100 %	3 947	100 %

U.T.R. - ZR1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDI (P+3 - 4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPREDERENT REZIDENTIALE - conform P.U.G.

- UTILIZARI ADMISE**
- sunt admise urmatoarele utilizari:
 - locuinte colective
 - comert, servicii, alimentatie publica - la parterul cladirilor bitruouri
 - birouri
 - birouri pentru desfasurarea de profesii libere
 - unitati de cazare - pensiuni, apart-hotel, hotel, motel si alte asemenea
 - obiective de utilitate publica - gradinite, dispensare, crese, cabinete medicale, la

- UTILIZARI INTERZISE**
- se interzic urmatoarele categorii de activitati:
 - activitati productive
 - construcții provizorii de orice natura;
 - depozitari si comert cu ridicata sau de mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile si platforme de precollectare a deseurilor urbane;
 - depozitari pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati, unitati de transport si statii de intrinare auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarea din spatii publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgeri necontrolate a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
 - se interzic conversiile locuintelor existente din cladiri colective in alte functiuni, sau constructia unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. Z;
 - se interzic utilizarea spatilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; se va stabili de catre CLMCO perioada transitorie de functionare (maxim 1 an de la data aprobării RLU/MD) pana la conversia spatului intr-o functie compatibila locuinti.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII GR - conform PUZ si regulament aferent aprobat, cu urmatoarele conditii:**
- Maxim admisiibil este P+4, respectiv 15,2 metri
 - inaltimea maxima admisiibil este egala cu distanta dintre aliniamente, in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea sa va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri
 - in cazul volumului situat pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, distanta diferenta este de un singur nivel, se va prelungea registrul coltului mai mult spre strada secundara pe intraga parter, distanta regimului diferit cu doua niveluri sa va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
 - se poate depasi nivelul maxim admisiibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui P.U.D.

POZIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZAREA A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPAREA A TERENULUI (POT = mp AC Imp teren * 100)
• POT maxima = 60%
• COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp AC Imp teren)
• CUT maxima = 1.8



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita zona de studiu PUZ S= 3926 mp
- Limite amplasament ce a generat PUZ St = 296 mp (conf. mas./acte)
- UTR-uri existente conf. PUG
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- ZRL4 Denumire UTR-uri conf. PUG
- ZR1 Denumire UTR propus
- Edificabil maxim propus

Funcțiuni existente

- ZRL4 - zona locuinte colective P+4
- Anexe aferente terenului de tenis
- Teren de tenis
- Teren neamenajat
- Spatiu verde
- Teren proprietate privata
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii auto existente
- Locuri de parcare propuse

Simboluri:

- Constructii
- Eterre
- Platforma beton
- Imobil ce genereaza PUZ
- Aliniamentul cvartal PUZ
- Taluz
- Drum
- Gard plasa
- Gard metalic
- Gard beton
- Stalp electriceitate
- Lampadar
- Camin telefonie
- Canalizare
- Acces auto
- Acces pietonal
- Gaiger
- Arbore
- J2.38 Cota teren

Topometrie: ING. VICTOR BECHERU	Beneficiar: COMAN MARIUS - CRISTIAN	Proiect nr. --/--
S.C. URBAN GRID S.R.L. J40/17524/2017 CUI 38360810 J40/1297/2016 CUI 35561332 TEL: 0765.388.650	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - TEREN IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL=234411, MUN. CONSTANTA, STR. SUCEAVA INTRE BLOCURILE U2-X2-V3	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	Adresa: STR. SUCEAVA INTRE BL. U2-X2-V3, CONSTANTA	Faza: P.U.Z.
Sef proiect urb. Andrei PASCU	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE	Planșă nr. U03
Proiectat/Desenat urb. Andrei PASCU	Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. PULSE ARCHITECTURE S.R.L., iar reproducerea, retoliosarea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.	