

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL DELIMITAT DE STRAZILE SMARDAN, STEFAN CEL MARE, MIRCEA CEL BATRAN, MIHAI EMINESCU CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.125832/03.10.2013

PROPOS



BENEFICIAR:
PRIMARIA CONSTANTA

INVESTITOR:
PETRE MIRCEA MIHAI SI MARIA
SC EUROTRANZIT SRL

PROIECTANT GENERAL -
URBANISM:
EAST ATELIER S.R.L.

URBANISM
SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

DESENAT
Urb. Irina Panait

RETELE EDILITARE
DENUMIRE FIRMA
Ing. ...

STUDIU GEOTEHNIC
DENUMIRE FIRMA
Ing. ...

TOPOMETRIE
DENUMIRE FIRMA SC GEOCAD
SRL
Ing. ...

OBSERVATII
NUMAR
PROIECT:30/FAZA:PUZ/DATE:2013

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL
DELIMITAT DE STRAZILE SMARDAN, STEFAN CEL MARE,
MIRCEA CEL BATRAN MIHAI EMINESCU CONFORM
AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.125832/03.10.2013

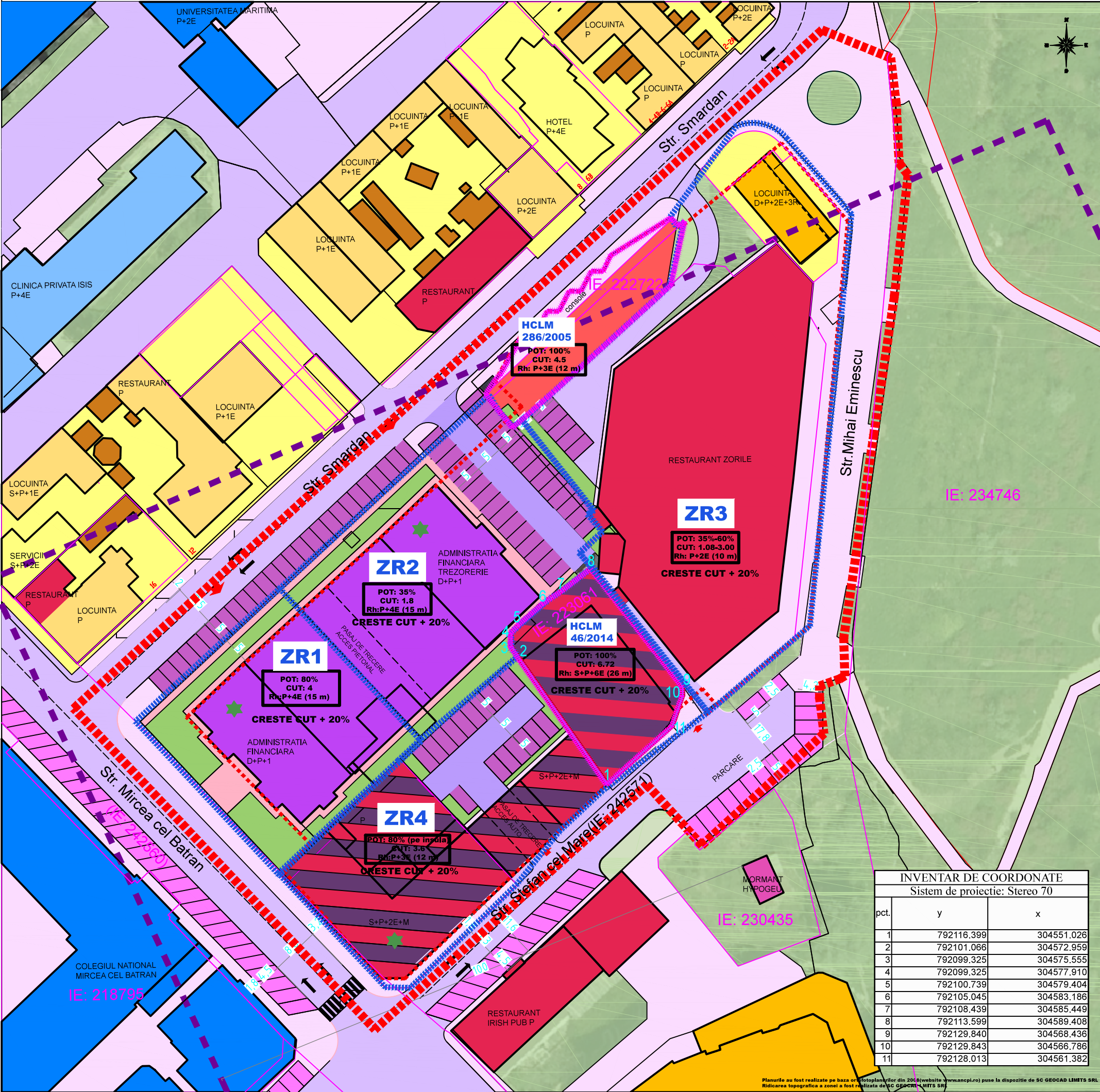
ADRESA

MUN. CONSTANTA
AMPLASAMENTUL DELIMITAT DE STRAZILE
SMARDAN, STEFAN CEL MARE, MIRCEA CEL BATRAN,
MIHAI EMINESCU

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA 1:500

U03



LEGENDA

Limite si parcellar

Limita zonei propusa pentru studiu PUZ
S=13000mp

Limita amplasament ce a generat
PUZ S=631mp

Limite zonelor de reglementare propuse

Limite de proprietate

Contur indicativ al constructiilor

Parcele persoane fizice sau juridice

Funcțiuni existente si propuse

Locuinte individuale si colective existente

Edificabil locuinte propuse P+2-3E

Administratie publica, birouri ale unor ministere si

ale administratiei municipale, sedii ale unor

organisme internationale si zonale

Alimentatie publica

Edificabil propus-functiuni turistice, locuire,

alimentatie publica, cabinete medicale, birouri,

servicii, comert cu amanuntul, servicii conexe

Instituti pentru invatamant existente

Servicii turistice

Dotari pentru sanatate existente

Constructii anexe existente

Mormant Hypogeu paleocrestin(CT-I-m-A-02555.04)

Arie de protectie 100m in jurul mormant Hypogeu

Circulatii auto existente

Circulatii auto propuse

Circulatii pietonale existente

Circulatii pietonale propuse

Parcaje existente

Parcaje propuse

Spatii plantate existente

Spatii plantate propuse

Regim de aliniere al cladirilor propus

Limita retragere etaje propuse

Constructii cu valoare arhitecturala ce vor fi

mentinute

Accese auto propuse

Indicatori urbanistici au fost calculati pentru intreaga suprafata aferenta fiecarei zone reglementate.
In vederea autorizarii constructiilor, indicatorii urbanistici reali pentru fiecare lot integrat in zona vor fi calculati prin raportare la intreaga suprafata a terenului si constructiilor aferente zonelor de reglementare.

Amplasamentul ce a generat PUZ pe care se afla Hotel in executie S+P+5E.
Are reglementari aprobate prin H.C.L.M. nr.46/17.02.2004, astfel:
POT aprobat=84%
CUT aprobat=5.6
RH=S+P+5E
Functiuni: Hotel
Prin extinderea coeficientilor urbanistici cu 20%, se propun pentru acest amplasament:
POT = 100%
CUT = 5.6 +20% = 6.72
RH=S+P+6E (26 m)
Functiuni: Hotel, functiuni turistice, alimentatie publica, cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul, servicii conexe.

Amplasamentul de pe str. Smardan nr. 5A are reglementari potrivit HCLM 286/2005, astfel:
POT aprobat=100%
CUT aprobat=4.5
RH=S+P+3E
Reglementarile urbanistice aprobate pentru acest amplasament se mentin.
Pentru ZR1, ZR2, ZR3 si ZR4, viitoarele constructii vor fi reglementate detaliat ulterior in baza unui PUD.

Zona de protectie:
Microproiect arhitectural antic Tomis, Cod CT-I-a-02555, nr. crt. 13, perimetru delimitat de Str. Iulian, Bd. Aurel Vlaicu, intersectia cu Bd. 1 Mai, Str. Campenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie-la S de Mamaia, malul marilor si Portul Comercial - Str. Unirii, Cod CT-I-B-9-02842, nr. crt. 490, Str. Stefan cel Mare, Salgari Anghel, Grivita, Bratescu Constantin, Sarmisgetusa, Dacia, Decobal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Adulachim Klazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierele Otteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercus, Lazar Gheorghe, Mihailescu Stefan, Romulus Petru, Enescu George, Voronca Iaric, Mihai Viteazul, Mircea Costin, Lahovary Ion, Str. Iulian, G-ral Manu, Rascoala 1907, Bd. Tomis, Kogalniceanu Mihail, Mircea cel Batran, Smardan, Banescu Ion, Puskin, Parvan Vasile, Eminescu Mihail, Eroilor, Bd. Mamaia (nr. 2-52)

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereo 70		
pct.	y	x
1	792116.399	304551.026
2	792101.066	304572.950
3	792099.325	304575.555
4	792099.325	304577.910
5	792100.739	304579.404
6	792105.045	304583.186
7	792108.439	304585.449
8	792113.596	304589.408
9	792129.840	304588.436
10	792129.843	304586.786
11	792128.013	304561.382

1. "Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire."
2. Initiator PUZ: PETRE MIRCEA MIHAI SI MARIA, SC EUROTRANZIT 2000 SRL, initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent situat pe Str. I.C. BRATIANU nr.78
3. CUT-ul propus este mai mic sau egal decat 4 pentru toata zona studiata.
4. CUT-ul propus mai mic sau egal decat CUT aprobat plus 20%.
5. PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM ESTE INTOCMITA CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGISLATIEI IN DOMENIU SI A AVIZELOR OBTINUTE IN ACEST SCOP.

SCHEMA FUNCTIONALA UTR-URI EXISTENTE

LEGENDA

Limite si parcellar

Limita amplasament ce a generat
PUZ S=631mp

Limita UTR EXISTENT conform PUG

Limita UTR PROPUSE

ZL4 / locuinte colective medii

ZCA1 (zona centrala in afara zonei de protectie a valorilor de patrimoniu)

ZCP1 (subzona centrala cu tesut urban traditional)

ZRB4 (zona activitatilor turistice si balneare)

HCLM 46/2004

HCLM 286/2005

REGLEMENTARI aferente amplasamentului,
conform PUD aprobat prin HCLM nr. 286/2005:
- POTmax = 100%
- CUTmax = 4.5
- RHmax = P+3E
- Functiuni: locuinte colective

HCLM 286/2005
ZRB4
POT: 35-60%
CUT: 4.5-5.6
RH: P+3E

HCLM 46/2004
ZRC1
POT: 80%
CUT: 3-4.5
RH: P+4E
Functiuni: locuinte colective

REGLEMENTARI aferente amplasamentului,
conform PUD aprobat prin HCLM nr. 46/2004:
- POTmax = 100%
- CUTmax = 5.6
- RHmax = S+P+5E
- Functiuni: Hotel

HCLM 46/2004
ZRC1
POT: 75% (pe insula)
CUT: 3.00

SCHEMA FUNCTIONALA UTR-URI PROPUSE

MARIRE INDICATORII CU 20%
IN BAZA LEGII 350/2001

REGLEMENTARI aferente amplasamentului,
conform PUD aprobat prin HCLM nr. 286/2005:

- POTmax = 100%
- CUTmax = 4.5
- RHmax = P+3E
- Functiuni: locuinte colective

SE MENTINE

ZR1 - zona functiuni publice reprezentative de importanta

municipala sau submunicipala, P+4E+accidente de inaltime

ZR2 - zona functiuni publice reprezentative de importanta

municipala sau submunicipala, P+4E

ZR3 - zona functiuni turistice si balneare, locuinte, alimentatie publica,

cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul,

servicii conexe P+2E,

ZR4 - zona functiuni turistice, locuinte, alimentatie publica,

cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul,

servicii conexe P+3E,

HCLM 46/2004

HCLM 286/2005

REGLEMENTARI aferente amplasamentului,
conform PUD aprobat prin HCLM nr. 46/2004, prin
extinderea coeficientilor urbanistici cu 20%:
- POT=100%
- CUT=6.72
- RH=S+P+6E
- Functiuni: Hotel, functiuni turistice, alimentatie publica,
cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul,
servicii conexe,
CRESTE CUT + 20%

HCLM 286/2005
ZR3
POT: 35%-60%
CUT: 4.5-5.6
RH: P+3E (10 m)

HCLM 46/2004
ZR2
POT: 35%
CUT: 4.5
RH: P+4E (15 m)

HCLM 46/2004
ZR1
POT: 80%
CUT: 4.00
RH: P+4E (15 m)

REGLEMENTARI aferente amplasamentului studiului,
Conform PUD aprobat prin HCLM nr. 46/2004, prin
extinderea coeficientilor urbanistici cu 20%:
- POT=100%
- CUT=6.72
- RH=S+P+6E
- Functiuni: Hotel, functiuni turistice, alimentatie publica,
cabinete medicale, birouri, servicii, comert cu amanuntul,
servicii conexe,
CRESTE CUT + 20%

BILANT ZR4 EXISTENT / PROPUSE: S.1.: 2338 mp
S.D. conf. CUT existent conf. PUG = 3 x 2338 = 7014 mp
S.C. conf. POT existent conf. PUG = 75% din 2338 = 1753.5 mp
S.D. aferenta constructii existente = 4491 mp
S.C. aferenta constructii existente = 1330.5 mp
S.D. conf. CUT propus = 3.6 x 2338= 8416.8 mp
S.D. ramasa libera = 8416.8 - 4491 = 3925.8 mp

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ -
STR. STEFAN CEL MARE NR. 2
NR. CADASTRAL : 2230061
S.teren = 631mp
POT propus = 100%
CUT propus = 6.72
RH propus = S+P +6E (26m)
S.D. propus = 4240.32 mp

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE IN ZONA STUDIATA

UTR	REGIM INALTIME	POT max	CUT max
ZR1	P+4E (15 m)	80%	4 (< 4.5+20%)
ZR2	P+4E (15 m)	35%	1.5+20%=1.8
ZR3	P+2E (10 m)	35-60%	0.9-2.5+20%=1.08-3
ZR4	P+3E (12 m)	80%	3+20%=3.6

BILANT TERITORIAL PROPUSE / EXISTENT

UTR PROPUSE	S. UTR PROPUSE (mp)	UTR EXISTENT	S. UTR EXISTENT (mp)	CUT EXISTENT	POT EXISTENT	S.D. (mp) EXISTENT	CUT maxim PROPUSE	POT maxim PROPUSE	S.D. (mp) + 20% PROPUSE	S.D. PR + S.D. EX
ZR1	1295	ZRCA1	1295	3 - 4.5	80%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	4 (< 4.5+20%)	80%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	SE CALCULEAZA PE PARCELA
ZR2	1766	ZRCA4	1766	1.5	30%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	1.5+20%=1.8	30%+20%=35%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	SE CALCULEAZA PE PARCELA
ZR3	3646	ZR4	4044	0.9-2.5	30-50%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	0.9-2.5+20%=1.08 - 3	30-50%+20%=35-80%	SE CALCULEAZA PE PARCELA	SE CALCULEAZA PE PARCELA
ZR4	2338	ZRCP1	2338	3	75%	4491	3+20%=3.6	75%+20%=80%	2338 x (3+20%)= 8416.8	8416.8 - 4491 = 3925.8