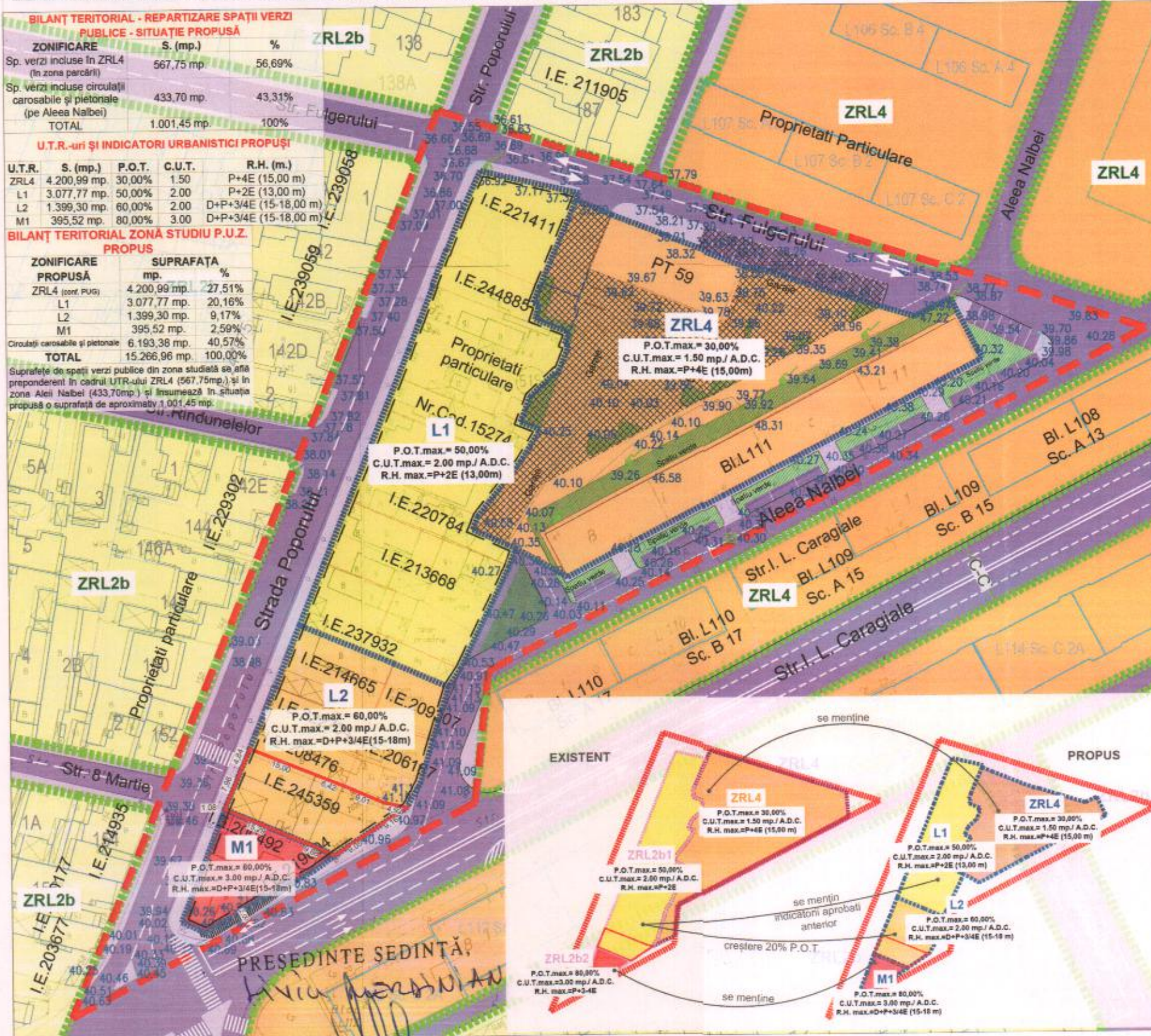


ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L. NR. 190/08.07.2011 CU ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE ART. 32, al.7 DIN LEGEA 350/2001



Date de identificare ale terenului:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Poporului nr. 207;
- nr. cad. 245359;
- S. = 422 mp. conform extrasului de carte funciară;
- S. zonei studiate = 15.266,96 mp./ 1,53 ha.;
- conform extrasului de carte funciară terenul prezintă categoria de folosință „curți construcții”;
- terenul prezintă împrejmuire;

Vicinătățile terenului ce a generat documentația actuală de tip P.U.Z.

- N: Lot N.C. 208476;
- E: str. I.L. Caragiale;
- S: Lot N.C. 219694 și Lot N.C. 200492;
- V: str. Poporului;

Vicinătăți zonei studiate în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.:

- N: Str. Fulgerului;
- S: Str. I.L. Caragiale;
- V: Str. Poporului;
- E: Aleea Nalbei.

În cazul documentației actuale de tip P.U.Z. au fost luate în considerare reglementările documentației aprobate, în vigoare: P.U.G.M.C. aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011 și au fost stabilite următoarele zone de reglementare cu următorii coeficienți urbanistici:

EXISTENT	PROPUȘ	EXISTENT	PROPUȘ
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	se menține P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E (13m)	ZRL2b2 P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = P+3-4E	se menține P.O.T. = 80% C.U.T. = 3,00 R.H. = D+P+3/4E (15-18m)
ZRL2b1 P.O.T. = 50% C.U.T. = 2,00 R.H. = P+2E	creștere cu 20% P.O.T. = 60% C.U.T. = 2,40 R.H. = D+P+3/4E (15-18m)	ZRL4 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)	se menține P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,50 R.H. = P+4E (15m)

Mențione: Suprafața UTR-ului ZRL4 s-a micșorat față de situația existentă (6.941,86mp.) la 4.200,99mp. În situația propusă, prin excluderea căilor de comunicație principale din interiorul acesteia.

Documentația actuală se încadrează în prevederile Legii 350 din 06.06.2001 Privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

PLAN TOPOGRAFIC		PLAN TOPOGRAFIC	
www.masstudio.ro STUDIO		ARHITECT ȘEF S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. CONSTANTA	
J13/644/2013 CONSTANTA - ROMANIA		Beneficiar: S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L.	
SEMFICATIE NUME		Scara 1/1000	
Sef proiect Urb. Alexandru Băjenaru		Format A3	
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		06/2020	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refotolirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa și se pedepseste conform legii.			

LEGENDĂ

Limite

- Limita zonă propusă spre documentație de tip P.U.Z.
- Limita UTR reglementat în cadrul documentației actuale de tip P.U.Z.
- Limită teren ce a generat prezenta documentație de tip P.U.Z.
- Aliniament reglementat prin P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 190/2011 - Retragere 1m față de aliniamentul stradal
- Zonificare existentă - exterioră zonei studiate, reglementată prin P.U.G.M.C. în vigoare
- ZRL4 UTR conform P.U.G.M.C. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
- Limită UTR reglementat conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999, prelungit ultima dată prin H.C.L. nr. 429/2018
- ZRL4 - Subzonă locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale
- ZRL2b - Subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Căi de comunicație

- Suprafață carosabilă
- Suprafață pietonală/trotuar aferente căilor de comunicație rutiere existente
- Demarcație benzi de circulație
- Sens de mers - circulație auto
- Amenajare parcare propusă
- Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public, în vederea extinderii suprafeței pietonale, în zona intersecției între str. I.L. Caragiale și str. Poporului
- Spații verzi publice propuse, re proiectate
- Zonificare propusă în zona studiată conf. P.U.Z. actual, aprobat prin H.C.L. 190/2011
- L1 - Subzonă locuințe individuale
- L2 - Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare
- M1 - Subzonă mixtă preponderent rezidențială
- ZRL4 - Subzonă locuințe colective medii situate în ansambluri preponderent rezidențiale

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Caracteristici generale ale zonei studiate

Pentru zonele predominant rezidențiale sunt prevăzute, pe de o parte, necesități funcționale și spațial configurative ale zonei în care se încadrează, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, iluminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală și protecție față de poluare.

Utilizări admise pentru zonele de reglementare propuse prin documentația actuală de tip P.U.Z.:

UTR L1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- locuințe individuale și anexe gospodărești;
- amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- comerț cu amănuntul la parterul construcțiilor.

UTR L2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI MEDII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- locuințe colective mici (max.P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- birouri și/sau servicii în clădiri dedicate;
- comerț cu amănuntul în clădiri dedicate.

UTR M1 - SUBZONĂ MIXTĂ PREPONDERENT REZIDENȚIALĂ - Se mențin reglementările conform P.U.Z. aprobat prin HCL 190/08.07.2011

- locuințe colective mici (max.P+2E) și medii (max. P+4E, în cadrul prezentei documentații sunt reglementate locuințele colective medii având un regim de înălțime ce nu va depăși 18,00 metri la cornișă/atic, de la CTA);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol/ subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică;
- servicii administrative și dotări de interes local (sedii, grădinițe etc.);
- comerț cu amănuntul și servicii de alimentație publică în clădiri destinate;
- birouri și/sau servicii în clădiri destinate.

UTR ZRL 4 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII SITUATE PREPONDERENT ÎN ZONE REZIDENȚIALE - Se mențin reglementările conform P.U.G. Municipiul Constanța aprobat, în vigoare:

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Spațiile verzi se vor reglementa conform H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, la faza ulterioară P.U.Z., la faza D.T.A.C.

Parcajele, accesurile pietonale și carosabile se vor reglementa conform H.C.L. 113/27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat pe 19.01.2018, la faza ulterioară P.U.Z., la faza D.T.A.C.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de ocupare a terenului	Coeficientul de utilizare a terenului	Regimul de înălțime maxim admis
UTR L1 P.O.T. = 50%;	UTR L1 C.U.T. = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren;	UTR L1 R.H.max. = P+2E (13,00 metri);
UTR L2 P.O.T. = 60%;	UTR L2 C.U.T. = 2,40 mp. A.D.C./mp. teren;	UTR L2 R.H.max. = D+P+3/4E (15,00 - 18,00 metri);
UTR M1 P.O.T. = 80%;	UTR M1 C.U.T. = 3,00 mp. A.D.C./mp. teren;	UTR M1 R.H.max. = D+P+3/4E (15,00 - 18,00 metri);
UTR ZRL 4 P.O.T. = 30%;	UTR ZRL 4 C.U.T. = 1,5 mp. A.D.C./mp. teren;	UTR ZRL 4 R.H.max. = P+4E (15,00 metri).

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul prezintă următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim admis = 60%
C.U.T. maxim admis = 2,00 mp. A.D.C./mp. teren (se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 190/2011)
R.H. maxim admis = P+3E-4E (15,00 metri - 18,00 metri)

Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Inițiator P.U.Z. S.C. ELYS INTERDECOR S.R.L., inițiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent situat în intravilanul Mun. Constanța, cu deschidere la Str. Poporului de 13,88 metri, respectiv la Str. I.L. Caragiale de 18,21 metri.

C.U.T. - ul propus se menține conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 190/2011.

În cadrul zonei studiate, în zona de est, în proximitatea locuințelor colective, se propune o parcare de deservire publică, propusă a fi realizată în locul fostelor garaje și a zonelor de parcare existente pe Aleea Nalbei, partea nordică.

În extremitatea sudică a zonei studiate, la intersecția str. I.L. Caragiale cu str. Poporului, se propune extinderea circulației pietonale la un profil de 200 metri lățime, ce va putea fi realizat printr-un schimb de terenuri între proprietarii terenurilor (proprietate privată), către domeniul public.

DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE NEȘCHINDARE

Anexă la avizul nr. 70069/11.06.20