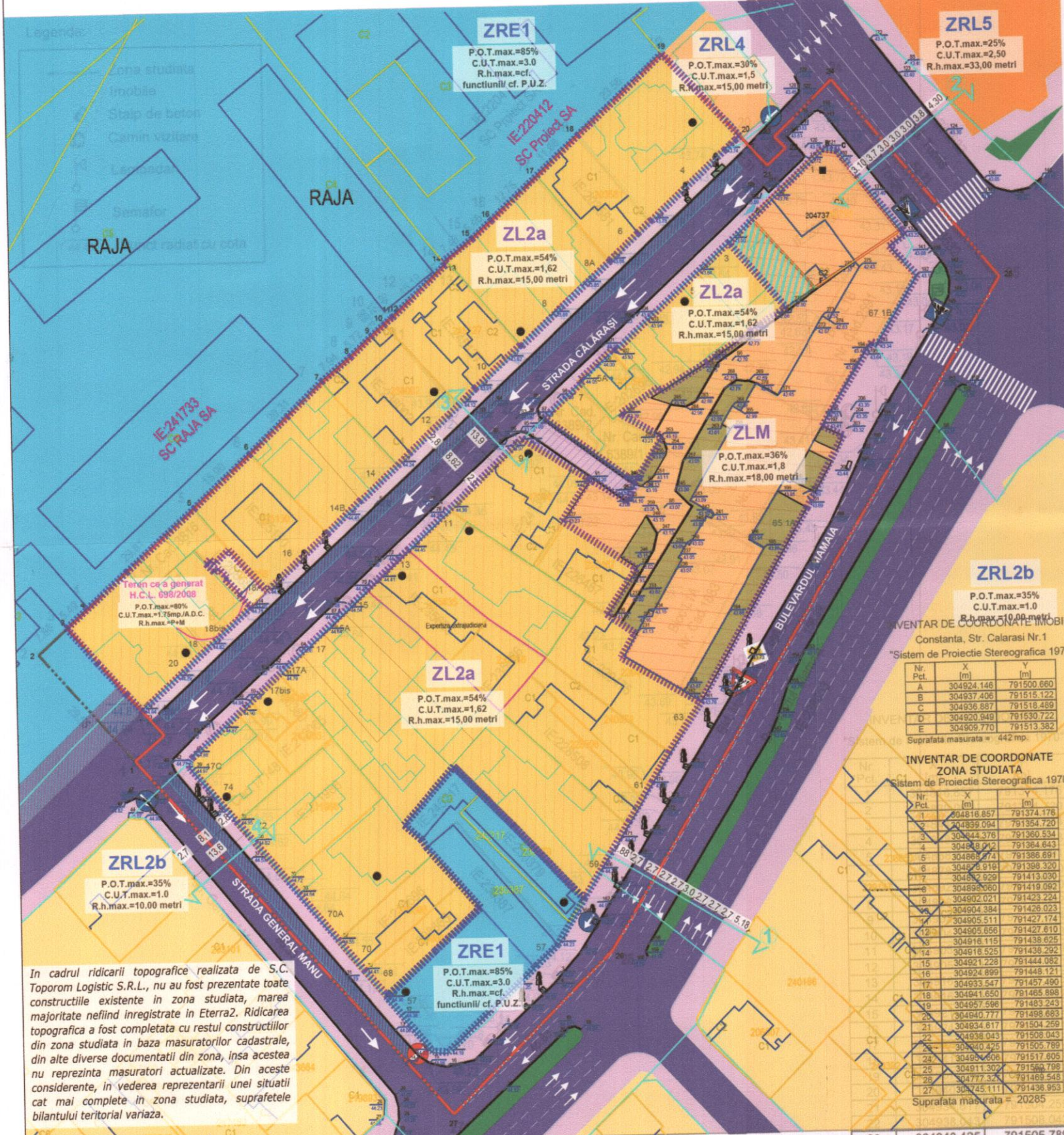


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE BD. TOMIS, BD. MAMAIA, STR. GENERAL MANU, N.C. 241733, N.C.216870



In cadrul ridicarii topografice realizata de S.C. Topom Logistic S.R.L., nu au fost prezentate toate constructiile existente in zona studiata, marea majoritate nefiind inregistrate in Etera2. Ridicarea topografica a fost completata cu rezultatele din zona studiata in baza masuratorilor cadastrale, din alte diverse documente din zona, in aceasta reprezentata masuratorii actualizate. Din aceste considerente, in vederea reprezentarii unei situatii cat mai complete in zona studiata, suprafetele bilantului teritorial variaza.

ectie Stereografica 1970" - Planimetric
rinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	20285	
TOTAL		20285	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 20285 mp
Suprafata din act = mp

Executant: Ing. Mircea Cimerean

Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila: 11.04.2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Nr. 10-MB-F Nr. 0228
Categorie B

OFICIUL DE CADASTRU SI PROIECTARE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: DANIELA CORNELIA
Funcție: CONSULTANT
Semnatura si parafa: 20 MAI 2019

ZONE DE REGLEMENTARE SI INDICATORI URBANISTICI conform P.U.Z.						
U.T.R.	DENUMIRE	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./A.D.C.)	S.c. (mp.)	S.d. (mp./A.D.C.)
ZL2a	Locuinte individuale si colective mici cu maxim 15,00 metri inaltime, situate in interiorul perimetrelor de protectie	9.965,72 mp.	54%	1,62	5.381,48 mp.	16.144,46 mp.
ZLM	Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuiri si locuinte colective	3.231,61 mp.	36%	1,80	1.163,37 mp.	5.816,89 mp.
ZRE1	Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existent	1.048,58 mp.	85%	3,00	891,29 mp.	3.145,74 mp.
HCL 698/2008	se mentine	42,70 mp.	80%	1,75	34,16 mp.	74,72 mp.

Pentru terenurile supuse expertizei judiciare, reglementările propuse prin prezenta documentatie se vor aplica odata cu solutionarea expertizei.

Aceasta documentatie de urbanism nu are ca scop in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire" Conform Art. 56 (1) din Legea din 350/2001.

LEGENDA

LIMITE

- Localizarea zonei studiate P.U.Z. conform ridicarii topografice (S. = cca. 2.03 hectare)
- Localizarea zonei studiate P.U.Z. conform limitelor cadastrale (S. = cca. 2.00 hectare)
- Localizarea terenului ce a generat P.U.Z. (S. = 442,00 mp.)
- Delimitarea U.T.R.-urilor conform P.U.G. Municipiului Constanta
- Delimitarea U.T.R.-urilor conform P.U.Z.
- Teren reglementat prin HCL 698/2008
- Contur constructiilor conform imagine satelit

ZONIFICARE EXISTENTA

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existent
- Teren reglementat prin HCL 698/2008 - se mentine

ZONIFICARE PROPUSA

- ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuiri
- ZL2a - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E+3E+M la nivelul situat in interiorul perimetrelor de protectie
- Spatii verzi af. domeniului public, incluse in UTR ZLM
- Spatii verzi publice
- Spatii verzi publice
- Acces auto propus
- Acces pietonal existent si propus
- Locuri de parcare amenajate propuse
- Circulatii ocazionale carosabile
- Edificabil maxim pentru terenuri destinate realizarii de parcaje sub/supra terane si la sol, ce au si deservire publica, nu doar privata
- Căldiri cu valoare arhitecturală
- Căldiri cu valoare ambientală

DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTATIA:

Terenul se află pe str. Călărași, nr.1, în intravilanul Municipiului Constanta;

Suprafata terenului este de 402,00 mp. conform acte și 442,00 mp. conform măsurători;

Nr. cadastral: 204737;

Terenul este încadrat în categoria „curti construcții” și prezintă două construcții: 1. Imobil S+P+2E+M și 1 anexă.

Clădirea principală (S+P+2E+M) are o suprafață construită de 287,00 mp și o suprafață desfășurată de 1.356,00 mp.;

Anexa (P) are o suprafață de 11,00 mp.

Terenul prezintă împrejurime pe toate laturile, conform cadastru.

Propunerile care au fundamentat prezenta documentatie, au avut la baza următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, luând în considerare și dinamica și dezvoltarea zonei din punct de vedere funcțional în ultima perioada de timp;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcționa dominant, locuina și servicii de interes local/ general, activități din domeniul turismului, comerț și alimentație publică, servicii diverse complementare zonei și vecinătăților acesteia.

Aceste intervenții având în considerare arterele importante de circulație existente ce necesita un front construit si functiuni specifice si reprezentative importantei lor;

- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

Prezenta documentatie, are ca scop restructurarea zonei studiate din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici astfel încât se atingă un echilibru din punct de vedere al modului de construire în zona. Obiectivele principale constau în atingerea unei coerente a fondului si frontului construit si dispersia funcțiilor în zonele centrale.

Documentatia de fata, are ca scop modificarea funcțiilor admise în vederea diversificării acestora, având în vedere proximitatea fata de marile bulevarde (Bd. Tomis si Bd. Mamaia).

Investitia ce se doreste a se realiza in baza prezentei documentatii urbanistice, este ca in cadrul constructiei existente sa se adapteasca functiuni hoteliere, ce necesita implicat o alta compartimentare interioara si restaurarea/ lucrari de mentenanta ale fatadelor constructiei existente.

Documentatia prezenta nu are ca scop, realizarea de noi constructii pe terenul ce a generat P.U.Z., sau alte operatiuni similare.

Din tesutul existent in zona studiata constructia ce se situeaza pe terenul ce a generat P.U.Z., este singura constructie valoroasa, fiind construită în stil eclectic si avand unele ornamente de natura Art Nouveau si Art Deco, conform "Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" Intocmit de arh. Radu Cornescu.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.Z.		PROPOS	
ZONIFICARE PROPUSA		mp.	%
ZL2a - Locuinte individuale si colective mici cu maxim 15,00 metri inaltime situate in interiorul perimetrelor de protectie		9.965,72	49,73%
ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuiri si locuinte colective		3.231,61	16,11%
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existent		1.048,58	5,22%
Teren privat - se mentine cf. HCL 698 / 2008		42,70	0,21%
CIRCULATIE RUTIERA (si amenajari aferente)		3.144,40	15,67%
CIRCULATIE PIETONALA		2.472,57	12,32%
CIRCULATIE OCAZIONALA CAROSABIL		103,61	0,51%
SPATIU VERDE AFERENT DOMENIULUI PUBLIC: *		47,67	0,23%
TOTAL		20.056,86	100,00%

*La acest procent de spatii verzi se adauga si suprafetele de spatii verzi ce sunt incluse in UTR ZLM propus; diferenta de 586,90 metri pătrăți fata de situatia existentă fiind păstrată în continuare

Reglementari urbanistice propuse conform prezentei documentatii:

ZLM - Zona mixta cu front construit caracteristic la bulevard, avand functiuni diverse complementare locuiri si locuinte colective

Utilizari admise:

- locuinte colective mici si medii;
- hoteluri, apartament-hoteluri, si alte servicii/ activitati de turism;
- activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica;
- birouri;
- activitati si servicii legate de sport/ wellness-SPA;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje(sub/supra terane si la sol), garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 36%;
- P.O.T. max. = 100% exclusiv pentru realizarea de parcaje sub/supra terane si la sol, ce au si deservire publica, nu doar privata;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1,8 ADC/mp. teren;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = 18,00 metri.

ZL2a - Locuinte individuale si colective mici cu maxim 15,00 metri inaltime situate in interiorul perimetrelor de protectie:

Utilizari admise:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim 15,00 metri inaltime, in regim de constructie insusita, cuplat sau izolat;
- se admit la parterul constructiilor functiuni complementare locuiri, precum: activitati si servicii comerciale si de alimentatie publica, birouri pentru profesii liberale (arhitectura, medicina, avocatura, etc.);
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje(sub/supra terane si la sol), garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, imprejurimi.

Procent de ocupare al terenului:

- P.O.T. max. = 54%;

Coefficient de utilizare al terenului:

- C.U.T. max. = 1,62 mp./A.D.C.;

Regimul maxim de înălțime:

- R.h. max. = 15,00 metri.

EXCEPȚIE: Pentru terenurile de pe frontul de nord-vest al strazii Calarasi (avand numerele postale 4-20) se poate permite dezvoltarea functiunilor complementare, mentionate mai sus, pe toata suprafata cladiri, cu conditia ca suprafata minima a terenului sa fie de 400,00 metri pătrăți. In acest sens, se recomanda procedura de alipire a terenurilor, la una dintre laturile acestora, acolo unde este cazul.

* Reglementările propuse prin prezenta documentatie se vor aplica pentru terenul situat la adresa strada Călărași, nr. 13, după soluționarea expertizei extrajudiciare afiate în curs.

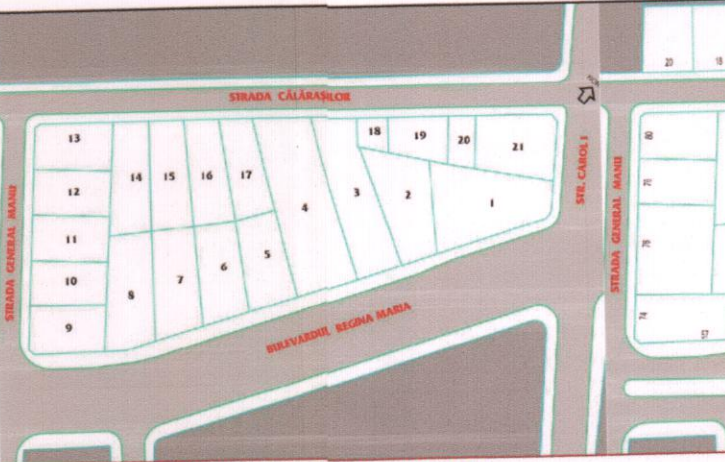
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier si complex rezidential existent - se extinde zona de reglementare, de la suprafata de 436,50 metri pătrăți la 1.048,58 metri pătrăți, însă reglementările se vor mentine conform P.U.G. Municipiului Constanta, aprobat si în vigoare.

Terenul reglementat prin HCL 698/2008, isi mentine prevederile aprobate anterior, avand in vedere functiunile medicale propuse si dimensiunile mici ale terenului.

Până la desființarea construcțiilor existente sunt admise extinderi și/sau suprațeați în limitele maxime admise în prezenta documentatie, privind retrageri, indicatori urbanistici, etc.

Odată cu desființarea construcțiilor existente este necesar a se realiza operațiuni de comasare a terenurilor, în cazul celor cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 metri și / sau suprafață totală mai mică de 250 metri pătrăți.

Sunt interzise operațiuni de dezmembrare a terenurilor, în zona reglementată prin prezenta documentatie.



Conform "Studiu istoric și de evoluție morfologică a parcelarului pentru fundamentare Plan Urbanistic Zonal" Intocmit de arh. Radu Cornescu, în vederea promovării unui urbanism si a unui caracter mixt încă din anul 1922, în ceea ce privește forma parcelor, comparând toți planurile reglabile în studiu, se poate observa că deschiderile parcelor erau cuprinse între 15,50 metri și 20,00 metri. Parcelele de pe strada General Manu aveau deschideri de 17,00 metri și 20,00 metri, în că de la apariția acestora, în 1936.

De asemenea, se observă că parcelele de pe strada Călărași, cu numerele postale 9 - 17A în prezent, aveau deschideri de aproximativ 12,00 metri, existând în 1922 doar 5 parcele.

NOTĂ: Asigurarea locurilor de parcare necesare se va realiza conform destinației construcției, respectând prevederile 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 Constanta, actualizată pe 19.01.2018.



IDENTIFICARE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. SI CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Zona ZRL4, se propune a deveni zona ZLM, ce va reprezenta un front caracteristic la Bulevardul Mamaia, respectiv Bulevardul Tomis. De asemenea zona ZLM se va majora ca suprafata de reglementare fata de zona ZRL4.

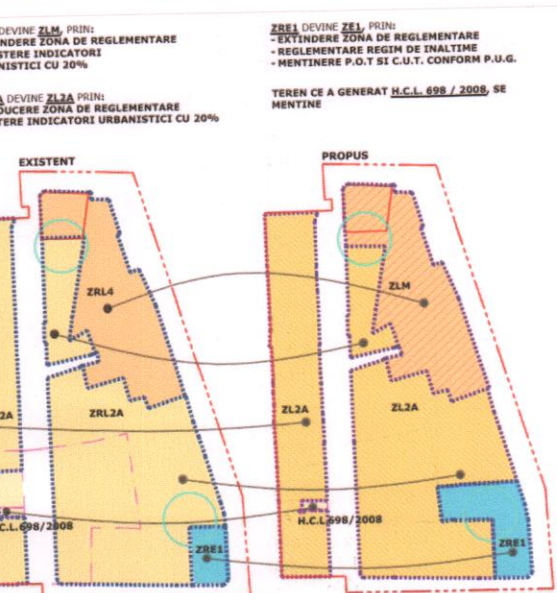
Zona ZRL2a se propune a deveni zona ZL2a ce va dispune de un regim de inaltime sensibil mai mare astfel încat, fondul construit sa fie unul echilibrat în cadrul parcelarului, ținând cont si de vecinătăți.

Se mentioneaza si faptul ca zona de reglementare ZL2a isi va reduce suprafata fata de zona ZRL2a.

Zona ZRE1, se estimeaza zona de reglementare, de la suprafata de 436,50 metri pătrăți la 1.048,58 metri pătrăți, însă reglementările se vor mentine conform P.U.G. Municipiului Constanta, aprobat si în vigoare.

Reglementările din HCL 689/2008 se vor mentine pentru terenul de pe str. Calarasi nr 18A.

Prin aceste propuneri, prin prezenta documentatie, zona studiata va dispune de reglementari coerente si echilibrate din toate punctele de vedere, ținând cont de vecinătățile acesteia si proximitatea cu cele doua mari artere rutiere de importanta semnificativa la nivelul Municipiului Constanta.



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - BD. MAMAIA (categoria II) - SE MENTINE

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - BD. TOMIS (categoria II) - SE MENTINE

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. CĂLĂRAȘI (categoria III) - PROPOS

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - EXISTENT

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL - STR. GENERAL MANU (categoria III) - PROPOS

