

## P.U.Z.

### „ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”

Mun. Constanța, jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, Nr. CAD. 210977



**Beneficiar:** S.C. CONFORT DECENT S.R.L.

**Proiectant - urbanism:** S.C. DEURBANISM S.R.L.

## **BORDEROU**

Proiect numarul: **6/2018**

### **P.U.Z.**

## **„ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”**

Mun. Constanța, jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, Nr. CAD. 210977

### **A. Piese scrise**

- Borderou
- Memoriu de prezentare

### **B. Piese desenate**

1. Plan încadrare în zonă [sc.1:2000]
2. Încadrare în documentații de urbanism aprobate (PUG Mun. Constanța; P.U.Z. Baba Novac – H.C.L. 40/2011) [sc.1:2000]
3. Situatia existenta [sc.1:1000]
4. Reglementari urbanistice – zonificare [sc.1:1000]
5. Propunere orientativa [sc.1:200][sc.1:500]

### **C. Acte anexate**

- Certificat de Urbanism nr. 1879 din 10.05.2018 emis de Primaria Mun. Constanța
- Acte de proprietate asupra terenului
- Acte de identificare ale beneficiarului
- Extras de Carte Funciara
- Extras de plan cadastral de pe ortofotoplan

## Memoriu tehnic

### CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Date de recunoastere a documentatiei .....	3
1.2. Obiectul lucrarii .....	3
1.3. Surse de documentare .....	4
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</b> .....	<b>4</b>
2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu .....	4
2.1.1. Elemente de identificare.....	4
2.1.2. Pozitia fata de intravilanul localitatii .....	5
2.1.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii .....	5
2.1.4. Limite, vecinatati, suprafete .....	5
2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera.....	6
2.3. Analiza ocuparii terenurilor .....	7
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe) .....	7
2.5. Situatia juridica a terenurilor.....	7
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	7
2.7. Echiparea edilitara.....	7
2.8. Probleme de mediu.....	7
2.9. Optiuni ale proprietarilor si administratorilor .....	8
2.10. Obiective ale studiului .....	8
<b>3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</b> .....	<b>8</b>
3.1. Analiza urbanistica .....	8
3.2. Disfunctionalitati-Prioritati.....	9
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice .....	9
<b>4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b> .....	<b>10</b>
4.1. Propuneri de dezvoltare a circulatiei .....	10
4.2. Zonificarea functionala – reglementari, indicatori urbanistici .....	10
4.3. Reglementari urbanistice - retrageri .....	11
4.4. Echipare edilitara.....	11
4.5. Tipuri de proprietate.....	11
4.6. Obiective de utilitate publica .....	12
4.7. Circulatia terenurilor.....	12
<b>5. CONCLUZII SI MASURI</b> .....	<b>12</b>
5.1. Prioritati de interventie.....	12
5.2. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul .....	13
5.3. Aprecieri ale elaboratorului .....	14

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie fost intocmita in baza **Certificatului de Urbanism emis de Primaria Municipiului Constanța nr. 1879/10.05.2018**, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism P.U.Z. Baba Novac, aprobata prin hotararea Consiliului Local Constanța nr. 40/2011 si in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*

- **P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”**

- *Amplasament:*

- Intravilanul Municipiului Constanța, Judetul Constanța.
- Mun. Constanța, jud. Constanța, str. Eduard Caudella, nr. 82, Nr. CAD. 210977.

- *Beneficiar / Investitor:*

- **S.C. CONFORT DECENT S.R.L.;**
- Adresa: Mun. Constanța, jud. Constanța, Str. Solidarității, nr. 3, bl. K2, sc. A, ap. 5;
- C.U.I.: RO37084655;
- Numar Inmatriculare RC: J13/347/22.02.2017.

- *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **S.C. DEURBANISM S.R.L.;**
- Adresa: Str. Mihai Bravu, Nr.73-75, Bl.A1-3, Sc.A, Ap.8, mun. Oltenița, jud. Călărași, deurbanism@gmail.com, Tel: 0727842820, 0724571631, 0722673295
- Urb. Radu Laurențiu - membru R.U.R.

- *Data elaborării:*

- Iunie 2018.

- *Proiect:*

- Proiect nr. 6/2018

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a raspunde cererii beneficiarului pentru realizarea obiectivului “**P.U.Z. „ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001”** pe imobilul situat in intravilanul municipiul Constanța si identificat prin numarul cadastral 210927, înscris în cartea funciară a mun. Costanța, str. Eduard Caudella, nr. 82.

Scopul investitiei este de a valorifica potentialul existent al terenului aflat in intravilanul localitatii respectiv în zona functionala ZM – subzona mixta cu D+P+4E si având reglementări urbanistice ce nu permit realizarea investitiei propuse.

Funcțiunea propusă de locuințe colective cu parter comercial / servicii este in acord cu specificul zonei si cu activitatea desfasurata in prezent pe amplasamentul studiat.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Rectualizarea tramei stradale, fondului construit, a masuratorilor topografice și a reglementarilor urbanistice pentru aceeași zonă de studiu ca și în P.U.Z. aprobat anterior prin H.C.L. nr. 40/2011;

- Asigurarea accesurilor carosabile și pietonale precum și a spațiilor verzi și amenajărilor specifice pentru terenul – obiectiv ce a generat P.U.Z. analizat în conformitate cu cerințele funcțiunii propuse;

### 1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta;
- Plan Urbanistic Zonal – Baba Novac, aprobată prin H.C.L. Constanta 40/10.02.2011;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
  - „Ridicarea topografica” – S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** “Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### 2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu

Terenul ce a generat prezenta documentatie este localizat in intravilanul Municipiului Constanța, fiind proprietatea privata a SC CONFORT DECENT SRL si este intabulat in C.F. nr. 210927 a municipiului Constanța, la numarul cadastral 210927, str. Eduard Caudella, nr. 82.

#### 2.1.1. Elemente de identificare

Terenul situat în ZM – subzona mixtă comerț, servicii și locuire (Rh max=D+P+4E) însumează o suprafață totală de 924mp și se află în proprietatea privată a SC CONFORT DECENT SRL având ca administrator pe dl. Gabriel Ciumacenco.

Funcțiunea existentă a terenului este ZM - subzona mixtă comerț, servicii și locuire (cf. P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. 40/2011).

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel:

Numar cadastral	210927
Date de identificare	Str. Eduard Caudella, Nr. 82
Proprietar	S.C. CONFORT DECENT S.R.L. – admin Dl. Gabriel Ciumacenco
Suprafata teren	924 mp
Regim tehnic	Intravilan (curți construcții)
Amplasarea in cadrul localitatii – U.T.R./ Z.R	ZM – zonă mixtă
Accesibilitate din drumuri publice	Str. Baba Novac (la nord) și Str. Eduard Caudella (la vest)
Vecinatati sud	Parohia „Sfânta Cruce” – nr. cad 216269
Vecinatati nord	Str. Baba Novac
Vecinatati est	Alee acces
Vecinatati vest	Str. Eduard Caudella

Terenul are forma trapezoidală, orientat cu latura lungă Nord-Sud. Accesul pe teren se poate face din drumul public (Str. Baba Novac) cu care se învecinează pe latura Nordică sau din Str. Eduard Caudella pe latura vestică. Str. Baba Novac reprezintă principala cale de legătură între centura orașului (Str. Aurel Vlaicu) și zona centrală, în zona parcului Casei de cultură unde se intersectează cu Str. I. L. Caragiale.

#### 2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul reglementat se găsește în intravilan, la vest față de centrul geometric al intravilanului municipiului Constanța.

În proximitate, la cca. 500m spre vest față de lot se află centura Constanței (Bd. Aurel Vlaicu).

Accesul de la terenul reglementat la zona centrală a orașului, aflată la aproximativ 3km, se face prin intermediul Str. Baba Novac către Casa de cultură.

#### 2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

În prezent zona prezintă un caracter destructurat din punct de vedere al funcțiilor și al aspectului urbanistic general – terenurile aflate în imediată vecinătate a amplasamentului studiat prezentând funcțiuni diferite: locuințe colective, spații comerciale, servicii.

Se observă de asemenea o tendință de dezvoltare de servicii și dotări în zonă, preponderent comerț sau funcțiuni mixte alcătuite din locuire și servicii Str. Baba Novac fiind principala cale de acces în oraș și de legătură a orașului cu centura.

#### 2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe

Terenul ce a generat necesitatea realizării prezentei documentații urbanistice a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de SC CREO-MIXT SRL:

Sistem de proiectie Stereo `70			
CONTURUL PROPRIETATII nr.cad. 24279			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	788969.85	305087.18	20.89
2	788951.61	305097.37	39.48
3	788932.36	305062.90	25.83
4	788954.83	305050.17	39.94
<b>S<sub>t</sub> = 924mp; P = 108.98m</b>			

Sistem de proiectie Stereo `70			
CONTURUL TEREN P.U.Z.			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1.	788896.079	305012.156	46.300
2.	788919.419	305052.143	68.597
3.	788954.177	305111.282	58.990
4.	789004.870	305081.115	38.619
5.	789038.933	305062.918	43.966
6.	789078.876	305044.544	25.365
7.	789102.210	305034.600	12.546
8.	789113.852	305029.923	5.844
9.	789111.409	305024.614	7.003
10.	789108.562	305018.216	7.355
11.	789105.506	305011.526	8.688
12.	789102.206	305003.489	7.778
13.	789099.260	304996.291	7.885
14.	789096.260	304988.999	8.835
15.	789092.819	304980.862	1.660
16.	789092.168	304979.335	2.723
17.	789089.523	304979.980	30.414
18.	789077.590	304952.005	59.039
19.	789026.034	304980.772	30.269
20.	788999.746	304995.778	37.373
21.	788981.441	304963.195	98.407
<b>S(1)=18183.015mp P=607.654m</b>			

Vecinatatile amplasamentului sunt:

Vecinatati sud	Parohia Sfânta Cruce – nr. cad 216269
Vecinatati nord	Str. Baba Novac
Vecinatati est	Alee acces către proprietăți private
Vecinatati vest	Str. Eduard Caudella

## 2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera

Accesul către zona studiată/reglementată în P.U.Z. se realizează în prezent prin intermediul Străzii Baba Novac, adiacentă pe latura de nord a amplasamentului studiat. Restul străzilor ce mărginesc zona studiată sunt: Str. Eduard Caudella (la vest), Str. Mihail Jora și Str. Gheorghe Dima (la sud), Str. P - Titus Cergau (la est) și Str. Bogdan Vasile în afara zonei studiate (tot la est)

Distantele de la amplasamentul studiat la principalele obiective sunt:

- 0,9 km fata de intersectia Bd. Aurel Vlaicu (centura) cu str. Baba Novac;
- 1,25 km fata de Mall Vivo Constanța – spre nord-vest;
- 3,00 km fata de zona centrala a mun. Constanța – spre est.

Terenul analizat (lot de colț la două străzi) este adiacent atât Str. Baba Novac (la nord) cât și Str. Eduard Caudella (la vest) – reprezintă cu atât mai mult un reper, fiind totodată capăt de perspectivă pentru strada Eduard Caudella.

### 2.3. Analiza ocupării terenurilor

În prezent terenul studiat este liber de construcții, fiind unul din puținele loturi rămase libere în arealul studiat. Din analiza fondului construit coroborat cu procentul de ocupare aprobat prin documentația urbanistică precedentă (POT=80%) rezultă o densitate medie a construcțiilor, mai puțin pe terenul aferent Parohiei Sfânta Cruce.

### 2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

Terenul amplasamentului este aproximativ plat cu altitudini situate în jurul valorii de 52m conform ridicării topografice întocmite de SC CREO-MIXT SRL.

Municipiul Constanța este situat în județul Constanța, în partea de sud-est a României.

### 2.5. Situația juridică a terenurilor

Terenul studiat, identificat cu numărul cadastral 210927 este proprietatea privată a SC CONFORT DECENT SRL – admin. Gabriel Ciumacenco.

Domnul Gabriel Ciumacenco, în calitate administrator în firma SC CONFORT DECENT SRL - proprietar, prin **Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017** întocmit de Mircea Mihail – Notar Public.

### 2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat, identificat cu numărul cadastral 210927 este proprietatea privată a SC CONFORT DECENT SRL – admin. Gabriel Ciumacenco.

Domnul Gabriel Ciumacenco, în calitate administrator în firma SC CONFORT DECENT SRL - proprietar, prin **Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 887/14.06.2017** întocmit de Mircea Mihail – Notar Public.

### 2.7. Echiparea edilitară

Terenul studiat nu este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, existând posibilitatea racordării acestuia la rețelele existente în zona: apă potabilă, electricitate, gaze naturale, telecomunicații, canalizare menajeră, situate în profilul existent al Str. Baba Novac.

### 2.8. Probleme de mediu

În zona analizată nu există condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, în zona nu există obiective generatoare de zone de protecție sanitară.

#### 2.8.1 Aer

Deși, terenul analizat se găsește în imediată vecinătate a str. Baba Novac, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicată.

#### 2.8.2 Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

#### 2.8.3 Sol

Solul neafectat de construcții și alei carosabile și pietonale din incintă este folosit în situația existentă pentru vegetație cu rol decorativ – gazon și flori. Nu există factori poluatori semnificativi.

#### 2.8.4. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.



Terenul analizat nu se afla sub incidenta siturilor Natura 2000 ce se regasesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

### 2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

Pe terenul studiat, în acord cu zonificarea funcțională existentă în P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 40/2011 ce încadrează terenul în zona mixtă – locuințe, servicii și comerț, se dorește realizarea unui imobil S+P+5E-6<sub>r</sub> având spații tehnice și parcuri la demisol, spații comerciale/servicii + locuri de parcare la parter și locuințe colective de la etajul 1-până la etajul 6 inclusiv.

Având în vedere acest aspect, precum și tendințele din zonă de dezvoltare a serviciilor și comerțului, și a potențialului zonei pentru dezvoltarea activităților din sectorul terțiar: accesibilitate foarte bună, proximitatea zonei centrale a municipiului, existența utilitatilor, și nu în ultimul rând notorietatea activității existente pe acest amplasament, beneficiarii consideră oportună investiția propusă.

### 2.10. Obiective ale studiului

Fata de această opțiune a investitorilor este necesară:

- Modificarea retragerilor față de strada Eduard Caudella de la 10,00 metri la 3,00 metri și a retragerilor față de limitele de proprietate la sud și est la 2,00 metri (Cod Civil).

Se menține retragerea față de str. Baba Novac de 7,50 metri.

- Creșterea regimului de înălțime cu două niveluri suplimentare, (de la D+P+4E la S+P+5E+6 retras) justificată prin studiul de însorire și prin desfășurările fronturilor existente-propuse;

- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;

- Asigurarea accesurilor și a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile, amenajările de pe raza municipiului Constanța;

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;

- Asigurarea de reglementări/măsură care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, posibil cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### 3.1. Analiza urbanistică

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 40/2011 valabil în, terenul se afla în intravilanul localității în zona funcțională „ZM – subzona mixtă comerț, servicii și locuire (Rh max=D+P+4E; P.O.T.=80%; C.U.T.=4,00)”.

***Imobilul ce face obiectul prezentei documentații urbanistice nu este afectat de zone de protecție sanitară ale obiectivelor din vecinătate și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice conform legii.***

### **1. UTILIZARI PERMISE**

- locuire individuală sau colectivă

- servicii comerciale, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării), servicii financiar-bancare, de asigurări, de consultanță, birouri pentru exercitarea de profesii liberale –

avocatura, arhitectura, medicina, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamant, sanatate, parcare).

## 2. Indicatori urbanistici:

- Inaltimea constructiilor:  $H_{max}=D+P+4E$ .
- P.O.T.<sub>max</sub>=80%,
- C.U.T.<sub>max</sub>=4,00.

**Propunerea preconizata, respectiv construirea unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parter, nu necesita schimbarea functiunii existente a terenului reglementata prin P.U.Z.-ul existent aprobat prin H.C.L. 40/2011.**

### 3.2. Disfunctionalitati-Prioritati

Sintetic in tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme disfunctionalitatile si prioritatile de interventie, astfel:

<b>CATEGORIE</b>	
<b>DISFUNCTIONALITATI</b>	<b>PRIORITATI</b>
<b>A. URBANISM</b>	
A1. Regimul maxim admis de înălțime, respectiv retragerea obligatorie de 10,00 metri față de aliniamentul propus prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 40/2011 la str. Eduard Caudella nu este compatibila cu solicitarea investitorului in zona studiata.	A1. Modificarea regimului maxim admis de înălțime și a retragerii față aliniamentul la str. Eduard Caudella.
<b>B. CIRCULATII</b>	
B1. Profilele stradale ale drumului din care se realizeaza accesurile auto și pietonale pe terenul ce a generat P.U.Z. nu sunt amenajate corespunzator.	B1. Implementarea profilelor stradale corespunzatoare conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 40/2011.
<b>C. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
C1. Utilizarea ineficienta a terenului in raport cu functiunea dorita si cu potentialul si caracterul zonei.	C1. Schimbarea reglementărilor urbanistice ( $Rh_{max}$ și a retragerii față de aliniament).
<b>D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA</b>	
D1. Imobilul analizat nu este in prezent racordat la retele publice utilitati existente în zonă.	D1. Racordarea terenului la retele publice de utilități existente în proximitate.
<b>E. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT</b>	
E1. Discontinuitatea vegetatiei de aliniament in zona studiata cu impact negativ asupra calitatii spatiului amenajat si a aerului – poluare din trafic.	E1. Asigurarea unui minim de suprafete verzi amenajate pentru zona reglementata, in conformitate cu functiunea propusa si legislatia in vigoare.
<b>F. PROBLEME DE MEDIU</b>	
F1. Poluare fonica si cu noxe din artera de circulatie cu trafic relativ intens (str. Baba Novac, la nord).	F1. Reducerea nivelului de poluare fonica si cu noxe prin completarea vegetatiei de aliniament cu rol de protectie, prin amenajarea spatiului verde propriu de pe lot si prin masuri tehnice proprii – utilizarea de tehnologii si materiale performante.

### 3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

In urma analizei situatiei existente se poate concluziona ca terenul analizat nu este folosit eficient.

Dupa cum s-a argumentat, directia generatoare a prezentului studiu este in corelare cu prevederile P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 40/2011 valabil pentru zona studiată si cu situatia existenta din teren, preluandu-se tendinta de dezvoltare urbanistica (dotari publice – comert si servicii) in aceasta zona a orasului.

Astfel, investiția preconizată, respectiv, **construirea unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parter** se înscrie în tendințele de dezvoltare funcțională și economică ale zonei și ale municipiului în ansamblu.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

- **Poziționare** - zona cu acces facil, teren amplasat într-o zonă caracterizată de mixitate a funcțiilor precum locuire, comerț și servicii;
- **Financiar** – amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- **Lipsa zonelor de protecție sanitară** – investiția nu este afectată de zone de protecție sanitară;
- **Socio-economic** – o investiție de asemenea amploare va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin diversificarea dotărilor și crearea de noi locuri de muncă, respectiv va completa necesarul de spațiu locativ în zonă.

#### 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

##### 4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

Pentru asigurarea accesibilității pe teren se propune reamenajarea accesurilor existente, pietonal și auto.

Pentru accesul auto și asigurarea parcarilor pe lot se propune amenajarea unui parcaj pe două niveluri în interiorul clădirii, cu câte un acces separat de 3,00 m cu dublu sens semaforizat, la demisol pentru circa 19 autoturisme și la parter pentru circa 13 autoturisme, cu acces direct din carosabilul existent – str. Eduard Caudella.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei s-a ținut cont de profilul propus pentru str. Baba Novac (cf. planșei nr. U-06 Zonificare Propusă, aferentă P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 40/2011).

Pentru modernizarea străzilor din zona reglementată nu este necesară exproprierea pe cauza de utilitate publică a terenului ce a generat P.U.Z.

##### 4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici

Pentru posibilitatea realizării investiției se propune:

- Modificarea indicatorilor urbanistici ( $RH_{max}$ ) astfel:

**REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME = S+P+5E+6r**

- Modificarea retragerilor față de limitele laterale astfel:
  - **retragerile față de limitele laterale (est și sud) vor respecta Codul Civil;**
  - **retragerea față de aliniamentul la str. Eduard Caudella se modifică de la 10,00 m, la 3,00 m.**
- Asigurarea accesurilor și a parcajului auto pe lot;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;
- Asigurarea de reglementări/măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

## Nu se modifică:

**P.O.T. MAXIM =80%\***  
**C.U.T. MAXIM =4,00**  
**CATEGORIE DE FOLOSINTA = CURTI CONSTRUCȚII**  
**S. MINIM SPATIU VERDE = 10%**

*\*Coeficientii de mai sus (P.O.T. si C.U.T.) se aplica constructiilor caracterizate prin permanenta, suprafata construita si suprafata utila.*

### 4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Preenta documentatie modifica retragerile față de limitele lotului ce a generat P.U.Z. astfel:

- **Regim fata de aliniamentul propus la str. Baba Novac: 7,50 metri;**
- **Regim fata de aliniamentul propus la str. Eduard Caudella: 3,00 metri;**
- **Retrageri minime ale construibilului fata de limitele laterale (est si sud):** conform prevederilor Codului Civil.

### 4.4. Echipare edilitara

#### 4.4.1. Alimentare cu energie termica

Asigurarea cu caldura pentru constructia propusa se va face cu mijloace proprii (centrala proprie electrica sau pe combustibil gazos).

#### 4.4.2. Alimentare cu gaze naturale

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

#### 4.4.3. Alimentare cu apa

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

#### 4.4.4. Canalizare si epurarea apelor uzate, managementul deseurilor

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele special amenajate, urmand a fi colectate de sistemul de gospodarie al localitatii.

#### 4.4.5. Alimentare cu energie electrica

Se va utiliza bransamentul existent la rețeau publică.

#### 4.4.6. Telecomunicatii

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețelele de teecomunicații, internet și televiziune existentă în zonă.

Zona are de asemenea o acoperire buna a rețelilor de telefonie mobila GSM si poate satisface nevoile de telecomunicatii in conditii bune.

### 4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiar, corelat cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

### **Proprietate publica:**

- Teren proprietate publica de interes national reprezentat de Biserica „Sfânta Cruce” situat la sud de terenul ce a generat P.U.Z.;
- Terenuri proprietate publica de interes local reprezentate de str. Baba Novac, str. Eduard Caudella, str. Mihail Jora, str. Titus Cergău, str. Gheorghe Dima.

### **Proprietate privata**

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, reprezentate atat de terenul care a generat P.U.Z., cat si de terenurile invecinate acestuia la est si sud-est.

#### **4.6. Obiective de utilitate publica**

Realizarea investitiei preconizate, respectiv construirea unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parter, nu genereaza servituti asupra vecinatatilor.

De asemenea, prinprezenta documentatie nu se propune realizarea unor obiective de utilitate publica în zona studiată.

#### **4.7. Circulatia terenurilor**

##### **4.7.1. Regimul juridic**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 924,00 mp, își păstrează tipul de proprietate, respectiv proprietate privată a inițiatorului și beneficiarului prezentei documentații S.C. CONFORT DECENT S.R.L. – administrator Ciumacenco Gabriel.

Prin realizarea obiectivelor de utilitate publica – modernizarea străzii Baba Novac si posibila extindere a rețelelor de utilități din zona, terenul studiat nu este afectat de schimb de teren/expropriere.

##### **4.7.2. Regimul tehnico-economic**

Pentru realizarea investitiei **ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001**», respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial la parter este necesara schimbarea regimului tehnico-economic al terenului, si anume:

- regimul maxim admis de înălțime se va modifica de la D+P+4E la S+P+5E+6E<sub>r</sub>;
- retragerile față de limitele de lot se modifică astfel:
  - **retragerile față de limitele laterale (est și sud) vor respecta Codul Civil;**
  - **retragerea față de aliniamentul la str. Eduard Caudella se modifică de la 10,00 m, la 3,00 m.**

Funcțiunea propusa va prevedea un număr de circa 23 de unități locative (apartamente cu 2 și 3 camere, cu suprafețe utile sub 100,00 mp fiecare) dispuse pe șase niveluri (E1-E6<sub>r</sub>), cu spații tehnice și parcaje pe două niveluri (D și P) și spațiu comercial cu suprafața utilă a ariei de vânzare de 100,00 mp.

## **5. CONCLUZII SI MASURI**

### **5.1. Prioritati de interventie**

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe urmatoarele argumente:

- **Pozitionare:** zona cu acces facil și posibilitatea racordarii la infrastructura edilitara existenta in zona.
- **Caracteristici fizice:** suprafata si conformare geo-fizica a terenului favorabile, lipsa obstacolelor artificiale si naturale;
- **Financiar:** obiectivul descris prin prezenta documentatie urbanistica este o investitie exclusiv privata – nu implică investitii publice;
- **Zone protejate:** investitia preconizata nu afecteaza elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural;
- **Socio-economic** – investitia va genera local fonduri suplimentare la buget si noi locuri de munca permanente.

Amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului **ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001**», respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parter, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate.

#### 5.2. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul

Obiectivul descris prin prezenta documentatie urbanistica este o investitie exclusiv privata, asadar toate costurile necesare realizării sale in interiorul terenului ce a generat P.U.Z. vor fi sustinute de catre investitori privati.

Prin realizarea centrului de analize medicale se va sublinia caracterul mixt al zonei, cu tendinte accentuate de dezvoltare a comertului si serviciilor.

Prin realizarea obiectivului propus – imobil cu funcțiune mixtă de locuire, comerț și servicii, se aduce un aport necesar de fond locativ, respectiv de dotărnenecesare zonei din categoria comerț de proximitate și servicii.

Terenul ales pentru realizarea investitiei prezinta succint urmatoarele avantaje, asigurand, astfel, concomitent si oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul:

##### **a. argumente de ordin fizic – operatiuni propuse:**

- terenul are suprafata, orientarea si forma necesare realizarii unui imobil cu funcțiune mixtă de locuire, comerț și servicii ( $S_{\text{teren ce a generat P.U.Z.}} = 924,00 \text{ mp}$ );
- accesibilitate foarte buna;
- terenul are planeitatea necesara realizarii investitiei aflandu-se in afara arealelor de risc natural;
- existenta in zona a retelelor edilitare necesare racordarii noii constructii;
- terenul are orientare favorabilă față de punctele cardinale, față de arterele de circulație și față de vecinătăți, propunerea orientativă asigurând ilyminarea naturală conform studiului de însorire bazat pe normele de igienă în vioare.

##### **b. argumentele de ordin socio - economic:**

- la nivel local astfel de investitii vin sa contribuie in sustinerea dezvoltarii economice a localitatii;

- crește eficiența economică a terenului deținut de proprietar prin modificarea retragerilor și creșterea regimului maxim admis de înălțime și realizarea unui obiectiv compatibil cu regimul juridic al terenului situat în intravilanul localității;
- investiția va genera local fonduri suplimentare la buget și noi locuri de muncă permanente.

### 5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Amplasamentul analizat prin prezentul P.U.Z. este compatibil cu realizarea obiectivului «**ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE H.C.L. nr. 40/10.02.2011 CU ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE ART. 32, AL. 7 DIN LEGEA 350/2001**», respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parter, cu respectarea condițiilor specifice contextului urban.

***Fata de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în această zonă.***

ÎNTOCMIT:

urb. RADU LAURENȚIU

urb. VLĂDESCU DORIN