

## MEMORIU TEHNIC

### 1. Date generale

#### 1.1. Denumirea planului

<< P.U.Z. – BULEVARDUL ALEXANDRU LAPUSNEANU - ALEEA ARGESULUI, ZONA BLOC  
S6 –MUN. CONSTANTA >>

#### 1.2. Amplasamentul , vecinatatile și adresa planului

Initiatorii PUZ-ului sunt **SERBU CRISTINA** si **SC CAMBELA PRD S.R.L**

*Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este focalizata, in general, pe analiza din punct de vedere urbanistic a urmatoarelor entitati urbanistice:*

- 1- Zona de studiu
- 2- Zone de reglementare
- 3- Amplasamentul/amplasamentele care genereaza PUZ

#### 1- Zona de studiu

Zona de studiu reprezinta un fragment dintr-o suprafata intravilana, a carei intindere este stabilita optim in vederea efectuarii studiilor urbanistice. O zona de studiu poarta amprenta indicatorilor urbanistici si a functiunilor stabilite ,de regula, prin PUG sau a acelora aprobate prin Planuri Urbanistice Zonale.

Planul Urbanistic Zonal in cauza are la baza **Avizul De Oportunitate nr. 47445.25.03.2016 anexa la Certificatul de urbanism nr. 1542/26.04.2016**, emise de Primaria Mun. Constanta.

*Zona studiata prin PUZ are suprafata de **23261mp** si include amplasamentele care au generat studiul PUZ.*

Zona studiata prin prezentul PUZ este delimitata conform Avizului de oportunitate astfel:

- La nord: **Strada Suceava**
- La sud: **Aleea Argesului**
- La est: **bulevardul Al. Lapusneanu**
- La vest: **Aleea Argesului, bloc S6**

## 2- Zonele de reglementare (ZRL)

Reprezinta suprafete delimitate in cadrul unei zone de studiu, pentru care sunt statuate (prin PUG sau PUZ ) o serie de parametrii urbanistici precum: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament și distantele fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor,etc.

Prin Planul Urbanistic Zonal se pot stabili reglementari noi cu privire la parametrii mai sus specificati (Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

In zona studiata, in suprafata de **23261mp** si delimitata ca la pct.1, regasim urmatoarele zone de reglementare :

### **a- ZRL 5(f) (in totalitate) – conform HCL nr.102/2015**

ZRL 5(f) reprezinta (dupa definirea conform HCL nr.102/2015 ) noua denumire a ZRL5 ( definita anterior conform PUG al Municipiului Constanta)

### **b- ZRL 4 - o parte, invecinata la vest cu zona blocurilor S6, scarile A,B,C,D.**

## 3- Amplasamentul/amplasamentele care genereaza PUZ

Amplasamentele care au generat studiul PUZ sunt doua parcele – proprietati private, astfel:

**1 - Amplasamentul situat pe *b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242*, este proprietate privata avand urmatorii vecini:**

- La nord: proprietate privata
- La sud: teren Consiliul Local Constanta
- La est: b-dul Alexandru Lapusneanu, trotuar
- La vest: Aleea Argesului, trotuar

*Amplasamentul are o suprafata de 1000 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii".*

**2 - Amplasamentul situat pe *b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, nr. 183B, identificat cu numar cadastral 225271*, este proprietate privata avand urmatorii vecini:**

- La nord: teren Primarie
- La sud: proprietate privata
- La est: b-dul Alexandru Lapusneanu, trotuar
- La vest: Aleea Argesului, trotuar

*Amplasamentul are o suprafata de 534 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii".*

3- In contextul elaborarii prezentului PUZ amplasamentul CCINA se incadreaza in limitele zonei studiate.

In aceste conditii, prin adresa nr. 77575/23.05.2016 inregistrata la Primaria Mun. Constanta, C.C.I.N.A. Cta a solicitat integrarea amplasamentului detinut in analiza urbanistica ce se efectueaza , in scopul stabilirii de noi reglementari urbanistice pentru acesta.

Amplasamentul este situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, nr. 185A identificat cu numar cadastral 241770, fiind teren proprietate privata, si avand urmatorii vecini:

- La nord: teren Mun. Constanta
- La sud: teren Mun. Constanta, bloc LP4
- La est: teren Mun. Constanta
- La vest: alee acces

*Suprafetele care au generat PUZ ce face obiectul prezentului memoriu tehnic, cat si amplasamentul CCINA Cta, se regasesc in zona de reglementare ZRL 5(f).*

Anterior, aceasta zona de reglementare [ZRL 5(f)] cat si zona de studiu in care este inclusa , a fost supusa reglementarilor PUZ– ZONA DELIMITATA DE B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA –CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.3709/17.12.2013, aprobat cu HCL nr. 102/30.04.2015, pentru care au fost stabiliti parametrii urbanistici in cauza ,dupa cum urmeaza :

a- Amplasamentul situat pe ***b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, nr. 183B, identificat cu numar cadastral 225271:***

Funcțiuni admise:

- locuire, servicii
- servicii/comert/alim.publica la parter
- parcare la demisol/subsol si la sol

Indicatori urbanistici:

- Regim de inaltime = P+4E
- POT propus = 60%
- CUT propus = 4,0

*Amplasamentul are o suprafata de 534 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii".*

**b - Amplasamentul situat pe *b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242***

*Amplasamentul are o suprafata de 1000 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii".*

Aceasta suprafata nu a fost supusa reglementarilor urbanistice prin PUZ aprobat prin HCL 102/2015, mentinandu-se cele aprobate prin PUG.

**Conform PUG Mun. Constanta**, amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242, are urmatoarele reglementari urbanistice:

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, devenita ZRL5(f) prin HCL nr. 102/30.04.2015:

UTILIZARI ADMISE - locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiiri.

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 2,5

### **1.3. Proiectantul general**

**SC USONIA SRL**

B-dul Mamaia Nr.79 Bl.LS3 Sc A Parter Ap.1 Constanta

### **1.4. Date de identificare a beneficiarului planului**

**a) denumirea beneficiarului :** Primaria Municipiului Constanta

**b) adresa beneficiarului:**

- telefon :
- adresa de e-mail:

**c) reprezentanti legali/imputerniciti:**

## 2. Necesitatea si oportunitatea planului

Dezvoltarea armonioasa a unei comunitati presupune satisfacerea tuturor dezideratelor care contureaza coordonatele aferente nevoilor economice, culturale, religioase, sportive, aferente educatiei scolare, protectiei mediului, etc. in contextul unei judicioase gestionari urbanistice a teritoriului aferent administratiilor locale. Stabilirea coordonatelor urbanistice a unui teritoriu administrativ este o cerinta expresa stipulata in legislatia specifica domeniului. Zonarea unui teritoriu pe categorii de functiuni (zone de locuit, zone de recreere, zone industriale, zone protejate, zone destinate obiectivelor culturale , zone pentru gestiunea deseurilor municipale, etc) este o cerinta impusa de lege, pe care administratiile locale trebuie sa o duca la indeplinire astfel incat conditiile de trai ale populatiei sa fie optime.

## 3. Descrierea lucrarilor existente

### a- Zona studiata

Are suprafata de 23261 mp si vecinatatile :

- **NORD:** Strada Suceava
- **SUD:** Aleea Argesului
- **EST:** bulevardul Al. Lapusneanu
- **VEST:** Aleea Argesului, bloc S6

Incadreaza in totalitate zona de reglementare ZRL 5(f) si partial ZRL 4 .

### **b - Amplasamentul situat pe *b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242***

Este proprietate privata avand urmatoorii vecini:

- **NORD:** proprietate privata
- **SUD:** teren Consiliul Local Constanta
- **EST:** b-dul Alexandru Lapusneanu, trotuar
- **VEST:** Aleea Argesului, trotuar

*Amplasamentul are o suprafata de 1000 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii".*

Aceasta suprafata nu a fost supusa reglementarilor urbanistice prin PUZ aprobat prin HCL 102/2015, mentinandu-se indicatorii urbanistici aprobati prin PUG.

**Conform PUG Mun. Constanta**, amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242, are urmatoarele reglementari urbanistice:

**ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, devenita ZRL5(f) prin HCL nr. 102/30.04.2015:**

UTILIZARI ADMISE - locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiuri.

- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 2,5

**c - Amplasamentul situat pe *b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, nr. 183B, identificat cu numar cadastral 225271.***

Este proprietate privata avand urmatorii vecini:

- **NORD:** teren Primarie
- **SUD:** proprietate privata
- **EST:** b-dul Alexandru Lapusneanu, trotuar
- **VEST:** Aleea Argesului, trotuar

Funcțiuni admise:

- locuire, servicii
- servicii/comert/alim.publica la parter
- parcare la demisol/subsol si la sol

Indicatori urbanistici:

- Regim de inaltime = P+4E
- POT propus = 60%
- CUT propus = 4,0

**Amplasamentul are o suprafata de 534 mp, fiind liber de constructii, avand categoria de folosinta "curti-constructii", fiind incadrat in zona de reglementare ZRL 5 (f).**

**d-amplasamentul CCINA Cta**

Nu este generator al PUZ.

Amplasamentul este situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, nr. 185A identificat cu numar cadastral 241770, fiind teren proprietate privata, si avand urmatorii vecini:

- **NORD:** teren Mun. Constanta
- **SUD:** teren Mun. Constanta, bloc LP4
- **EST:** teren Mun. Constanta
- **VEST:** alee acces

*Terenul are o suprafata de 698,24 mp, avand categoria de folosinta "curti-constructii",*

Funcțiuni admise :

- administrative (birouri, sali de conferinta)

Indicatori urbanistici :

- Regim de inaltime = P+1+M
- POT = 87,79% AC/mp, Sc maxim =613mp
- CUT = 2,16 ADC/mp
- H max. = 15 m

Nota : AC/mp = arie construita / mp ; ADC/mp = arie desfasurata construita/mp

In limitele zonei studiate, conform Avizului de oportunitate, se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4-P+8-P+10, spatii comerciale si functiuni administrative. Blocurile de locuinte colective P+8-P+10 au la parter spatii comerciale si spatii destinate serviciilor.

Starea imobilelor de locuinte colective existente precum si a cladirilor administrative existente (sediul C.C.I.N.A.) este buna.

### ***3.1. Modul de asigurare a utilitatilor***

#### ***3.1.1 Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate***

Conform avizului RAJA, nr.650/68777 / 20.08.2014, in limita PUZ exista conducte principale de apa, conducte de distributie apa, colectoarele pluviale, colectoare de refulare ape uzate, bransamente de apa, racorduri de canalizare.

Alimentarea cu apa a locuintelor existente in perimetrul cuprins intre Bd.Aurel Vlaicu, Aleea Umbrelor si Melodiei , str.Soveja si Bd. Alex Lapusneanu se realizeaza din conducta principala de alimentare cu apa Dn 450mm existenta pe trotuarul aferent parcului Tabacarie, de-a lungul Bd. Alex.lapusneanu si conductele existente pe strazile sau aleile spre blocurile existente din interiorul amplasamentului avand Dn 200- 150-100mm.Pe amplasamente exista conducte de alimentare cu apa ce se vor devia in domeniul public prin solutii ce se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

In momentul de fata din sistemul existent de alimentare cu apa se asigura alimentarea cu apa a consumatorilor actuali.

Scurgerea apelor menajere de la locuintele existente in aceasta zona se realizeaza printr-un sistem centralizat format din colectoare menajere existente pe strazi, cu diametre de 250 – 300mm si un colector menajer ovoid 50/75, 60/90mm amplasat paralel cu Bd. Alex.lapusneanu. Partial acest colector este amplasat in terenurile pe care urmeaza a se realiza obiectivele acestui proiect. Acestea se vor devia in domeniul public prin solutii ce se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

Scurgerea apelor pluviale de la locuintele existente in aceasta zona se realizeaza printr-un sistem centralizat format din colectoare pluviale existente pe strazile sau aleile spre blocurile existente din interiorul amplasamentului cu diametre de 300mm si un colector pluvial ovoid 60/90mm amplasat paralel cu Bd. Alex.lapusneanu.

Partial exista retele de alimentare cu apa si canalizare amplasate in terenurile pe care urmeaza a se realiza obiectivele acestui proiect. Acestea se vor devia in domeniul public prin solutii ce se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

### **3.1.2 Asigurarea energiei electrice**

Conform avizului ENEL DISTRIBUTIE, nr.132195499/15.03.2014, pe amplasament exista LES 10+0,4KV si se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza. Alte informatii suplimentare referitoare la intreaga zona studiată prin PUZ, nu sunt specificate in aviz.

### **3.1.3 Asigurarea agentului termic**

Agentul termic necesar incalzirii obiectivelor ce se vor construi in perimetrul delimitat de prezentul PUZ se va asigura din reseaua RADET a municipiului Constanta sau din centrale murale acolo unde solutiile constructive vor face posibil acest lucru.



#### 4. Disfuncionalitati

Indicatorii urbanistici propusi prin prezentul PUZ nu vor crea disfuncionalitati in perimetrul aferent.

Suprafetele studiate sunt deja racordate la sistemul pietonal (alei) existent ,cat si la arterele principale cum ar fi b-dul Alex.Lapusneanu, b-dul Soveja, etc. Retelele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze ) sunt calculate la parametrii care pot prelua sarcini suplimentare generate de noi obiective a caror construire se va permite in cadrul perimetrului PUZ.

Indicatorii urbanistici propusi nu afecteaza suprafetele cu destinatie de spatii verzi. Indicatorii in cauza regleaza parametrii arhitecturali in cadrul suprafetelor cu destinatie de terenuri construibile.

#### 5. Proiecte aprobate/lucrari in curs de realizare/lucrari pentru protectia mediului

Perimetrul care face obiectul prezentului PUZ ,cuprinde edificii cu destinatie de locuinte ( blocuri ) , edificii sociale, spatii pentru prestarea diverselor servicii ( farmacii, birouri notariale, etc), spatii de alimentatie publica, spatii verzi, cat si unele planuri si proiecte care au fost aprobate conform reglementarilor in decursul perioadelor , cum ar fi :

1. **PLANUL URBANISTIC GENERAL** al mun. Constanta, aprobat prin H.C.L.M. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr.77/31.03.2012.
2. Regulamentul local de urbanism al Mun. Constanta
3. **HCLM 217/23.06.2004** – hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic de Detaliu - **IMOBIL LOCUINTE D+P+3E**, str. Suceava nr. 14A , teren in suprafata de 429 mp, proprietate particulara IVAN CALIN Si GHEORGHTTA CORINA
4. **HCLM 474/23.09.2005** - hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **MODIFICARE ŞI EXTINDERE CLADIRE P+1E EXISTENTA cu un SPATIU la ETAJ, PENTRU AMENAJARE SEDIU C.C.I.N.A.**, bd. Alexandru Lapuşneanu nr. 185 A, teren in folosinta de 682,40 mp aparţinând domeniului privat al municipiului Constanta
5. **HCLM 457/24.09.2007** – hotarare privind **modificarea art. 1 al HCLM nr. 474/2005** privind aprobare PUD - **MODIFICARE ŞI EXTINDERE CLADIRE P+1E PENTRU AMENAJARE SEDIU CCINA**, bd. Alexandru Lapuşneanu nr. 185 A, teren in folosinta in suprafata de 682,40 mp, **in sensul mansardarii imobilului**

6. **HCLM 253/09.05.2008** – hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - **CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE D+P+7E**, str. Suceava zona bl. T8
7. **HCLM 118/25.02.2009** – hotarare privind **modificarea art. 1 din HCLM nr. 217/2004** privind aprobarea PUD -**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE Dp+P+3E**, str. Suceava or. 14A-14B, in sensul schimbarii regimului de inaltime la D+P+4E, cu pastrarea functiunii aprobate
8. **HCLM 267/31.10.2011** – hotarare privind aprobare **PUZ – ZONA DELIMITATA DE STR.SUCEAVA (NORD), STR.SOVEJA (SUD), B-DUL ALEX.LAPUSNEANU (EST) SI LINIA DE BLOCURI S (VEST)**
9. **HCL nr. 102/30.04.2015** – hotarare privind aprobare **PUZ – ZONA DELIMITATA DE B-DUL AUREL VLAICU (NORD), STRADA SOVEJA (SUD), BD. ALEX. LAPUSNEANU (EST), ALEEA UMBRELOR SI ALEEA MELODIEI (VEST), MUN. CONSTANTA –CF. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.3709/17.12.2013**

Perimetrul care face obiectul PUZ , odata aprobat, va deveni element de referinta pentru planurile urbanistice zonale care vor supune reglementarilor urbanistice zonele aflate in vecinatatea celei care face obiectul prezentului memoriu tehnic.

#### 6. Continutul si obiectivele planului de urbanism

**PUZ** care face obiectul descrierii in prezentul memoriu tehnic propune spre aprobare noi indicatori urbanistici aferenti celor doua amplasamente generatoare a PUZ, regasite in zona de reglementare ZRL5 (f) .

In limitele zonei studiate propuse nu se propun interventii care sa modifice caracterul zonei stabilit prin PUG Mun. Constanta si PUZ - HCL nr. 102/30.04.2015, respectiv zona locuintelor colective inalte.

Operatiunile noi propuse sunt:

1. Stabilirea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242.
2. Modificarea reglementarilor aprobate pentru amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, nr. 183B, identificat cu numar cadastral 22527, in ceea ce priveste regimul de inaltime si suprafata edificabila.
3. Stabilirea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, nr.185A, amplasament C.C.I.N.A.

4. Stabilirea zonificarii functionale la nivelul zonei de reglementare, precum si a spatiilor destinate parcajelor la sol publice, spatiilor verzi publice si a dotarilor tehnico-edilitare

## PROPUNERI

1. Amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral 13242, cu suprafata de 1000mp.

### 1.a - INDICATORI URBANISTICI

- RH= S+P+4-5R-6R
- POT=60%, Sc maxim =600mp
- CUT=4, Sd maxim = 4000mp
- H maxim = 26,5m

### 1.b - FUNCTIUNI

-locuire, servicii (birouri), functiuni publice la parter (comert, servicii, alimentatie publica)

### 1.c – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- retras 3m de la aliniamentul bulevardului Al. Lapuseanu si pe aliniamentul Aleei Argesului pentru regimul maxim de inaltime P+4, cu respectarea OMS 119/2014 pentru blocul S6. Etajul 5 se va retrage minim 3m de la limita etajului 4, iar etajul 6 se va retrage minim 3m de la limita etajului 5, fata de Aleea Argesului.

### 1.d - RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- minim 3m de la limita de sud de proprietate si minim 10m de la limita de nord de proprietate, cu respectarea conditiilor minime de insorire a cladirilor existente si propuse, conform OMS 119/2014.

### 1.e - ACCES AUTO

- din Aleea Argesului/bulevardul Al. Lapusneanu

### **1.f - ACCES PIETONAL**

- din trotuarul bulevardului Al. Lapusneanu si Aleea Argesului

### **1.g - PARCAJE**

- in limitele terenului proprietate privata, la sol/subsol

### **1.h - SPATII VERZI**

Conform HCJ 152/2013, suprafata minima de spatii verzi necesara pentru functiunea de baza-locuire este de 30% din suprafata parcelei. Necesarul este de 300 mp. Aceasta suprafata va fi asigurata astfel :

- 15% - la sol, pe teren natural
- 15% - pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

### **1.i - UTILITATI**

Echiparea tehnico-edilitara se va realiza din retele edilitare existente in zona (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) conform avizelor detinatorilor de utilitati.

**2.Amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, Aleea Argesului, zona bloc S6, identificat cu numar cadastral nr. 183B, identificat cu numar cadastral 225271, cu suprafata de 534mp.**

### **2.a - INDICATORI URBANISTICI**

- RH= S+P+4-5R-6R
- POT=60%, Sc maxim =320,40mp
- CUT=4, Sd maxim = 2136mp
- H maxim = 26,5m

### **2.b- FUNCTIUNI**

- locuire, servicii (birouri), functiuni publice la parter (comert, servicii, alimentatie publica) .

### **2.c - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

- retras 3m de la aliniamentul bulevardului Al. Lapuseanu si pe aliniamentul Aleei Argesului pentru regimul maxim de inaltime P+4, cu respectarea OMS 119/2014 pentru blocul S6. Etajul 5 se va retrage minim 3m de la limita etajului 4, iar etajul 6 se va retrage minim 3m de la limita etajului 5, fata de Aleea Argesului.

### **2.d - RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

- minim 3m de la limita de sud de proprietate si minim 3m de la limita de nord de proprietate, cu respectarea conditiilor minime de insorire a cladirilor existente si propuse, conform OMS 119/2014.

### **2.e - ACCES AUTO**

- din Aleea Argesului/bulevardul Al. Lapusneanu

### **2.f - ACCES PIETONAL**

- din trotuarul bulevardului Al. Lapusneanu si Aleea Argesului

### **2.g - PARCAJE**

- in limitele terenului proprietate privata, la subsol/demisol

### **2.h - SPATII VERZI**

Conform HCJ 152/2013, suprafata minima de spatii verzi necesara pentru functiunea de baza-locuire este de 30% din suprafata parcelei. Necesarul este de 160,20 mp. Aceasta suprafata va fi asigurata astfel :

- 15% - la sol, pe teren natural
- 15% - pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

### **2.i – UTILITATI**

Amplasamentul studiat are acces la infrastructura existenta: circulatii si echipare tehnico-edilitara. Echiparea tehnico-edilitara se va realiza din retele edilitare existente

in zona (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) conform avizelor detinatorilor de utilitati

**3.Amplasamentul situat pe b-dul Alexandru Lapusneanu, nr. 185A, identificat cu numar cadastral 241770, cu suprafata de 698,24mp.**

**3.a – INDICATORI URBANISTICI**

- Regim de inaltime = P+2-5 (etajele 3,4 si 5 retrase)
- POT = 87,79% AC/mp, Sc maxim =613mp
- CUT = 4,0 ADC/mp, Sd maxim = 2792,96mp
- H maxim = 22m

**3.b - FUNCTIUNI**

– administrative (birouri, sali de conferinta) – se mentin cele existente

**3.c - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

- se mentine

**3.d - RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

- pentru etajele parter, 1 si 2 se mentine. Pentru etajele 3,4,5 conform edificabilul mentionat pe planul de Reglementari urbanistice.

**3.e - ACCES AUTO**

- se mentine - din bulevardul Al. Lapusneanu/Strada Suceava

**3.f - ACCES PIETONAL**

- se mentine - din trotuarul bulevardului Al. Lapusneanu

### 3.g – PARCAJE

- pe amplasament nu exista amenajate parcaje si nu exista nici suprafata de teren disponibila pentru acestea. Pe bulevardul AL. Lapusneanu si pe strada Suceava, in vecinatatea amplasamentului exista un numar de 12 locuri de parcare amenajate.

### 3.h - SPATII VERZI

Conform HCJ 152/2013, suprafata minima de spatii verzi necesara pentru functiunea de baza administrativa este de 50% din suprafata parcelei.

Necesarul este de 349,12 mp.

Avand in vedere faptul ca pe amplasament exista o constructie cu POT =87,79 % , suprafata de spatii verzi necesare va fi asigurata pe suprafata fatadelor si teraselor.

### 3.i – UTILITATI

Ampasamentul studiat are acces la infrastructura existenta: circulatii si echipare tehnico-edilitara. Echiparea tehnico-edilitara se va realiza din retele edilitare existente in zona (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) conform avizelor detinatorilor de utilitati.

Conform *Legii 190/2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, prin Planul Urbanistic Zonal, pentru zona de reglementare se vor stabili reglementari noi cu privire la:

- regimul de construire – izolat
- functiunea zonei – se mentin functiunile admise/existente ale zonei
- inaltimea maxima admisa – conform specificatiilor pentru fiecare amplasament/cladire existenta, mentionate pe planul de Reglementari urbanistice. Pentru amplasamentele libere de constructii Rh propus: S+P+4-5R-6R.
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) marit cu maxim 20% fata de cel aprobat initial –  $CUT_{ZRL5(f)} = 2,5+20\%=3$ .
- procentul de ocupare a terenului (POT) –  $POT_{ZRL5(f)} = 30\%$
- retragerea cladirilor fata de aliniament – pentru constructiile noi – 3m de la aliniamentul bulevardului Al. Lapusneanu.

- distantele fata de limitele laterale și posteriore ale parcelei – in limitele suprafetei edificabile mentionate pe planul de Reglementari urbanistice, cu dimensionarea si conformarea cladirilor prin proiectul de autorizare astfel incat sa se respecte prevederile OMS 119/2014.

**7. Relatia planului analizat cu alte planuri si programe,obiective de mediu(obiective la nivel international si regional,obiective la nivel national si local,relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu)**

Dupa aprobare, PUZ a carui prezentare s-a facut in prezentul memoriu tehnic va deveni punct de referinta in elaborarea planurilor urbanistice pentru urmatoarele sectoare ale intravilanului municipal.

**8. Implementarea legislatiei de mediu**

Analiza PUZ propus se va face cu respectarea cadrului juridic ce cuprinde (si nu numai) acte normative cum ar fi :

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>-OUG 195/2005</b>      | -privind protectia mediului, aprobata prin L 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare  |
| <b>- Lg 211/2011</b>      | -privind regimul deseurilor   |
| <b>-HG 856/2002</b>       | -privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase.   |
| <b>-HG349/2005</b>        | -privind depozitarea deseurilor   |
| <b>-O. M 95/2005</b>      | -privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista nationala de deșeuri acceptate in fiecare clasa de depozit de deșeuri |
| <b>-Lg.249/2015</b>       | -privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si deseurilor de ambalaje  |
| <b>-OUG 5 /2015</b>       | -privind deseurile de echipamente electrice si electronice  |
| <b>-O.M1281/1121/2005</b> | -privind stabilirea modalitatilor de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale in scopul colectarii..selective   |
| <b>-HG 1061/2008</b>      | -privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.  |



- HG 674/2007** -pentru modificarea și completarea Hotarârii  
Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea  
zgomotului ambiental.
- STAS 10009-88** -Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot  
urban
- Lg.107/1996** -legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Lg 101/2006** -privind serviciul de salubritate a localitatilor
- OMS 119 /2014** - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind  
mediul de viață al populației

### 9. Piese desenate, anexe

1. Plan de incadrare in teritoriu
2. Plan de situatie
3. Plan reglementari urbanistice-detalii amplasament
4. Certificat de urbanism nr.1542/26.04.2016
5. Aviz de oportunitate anexa la CU 1542/26.04.2016
6. Acte de proprietate (Serbu Cristina, SC CAMBELA PROD SRL, CCIN C-TA)

Semnatura