

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT : **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE IMOBILE C1 SI C2 - P+5E+6R
LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE
LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**
situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta,
strada Industriei, nr.9Bis

INITIATOR SI BENEFICIAR: S.C. HERMES S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 207/2022

DATA : august 2023

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 207/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBILE C1 SI C2 - P+5E+6R LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN,**
situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, strada Industriei, nr.9Bis
proprietar si initiator: S.C. HERMES S.R.L.

LISTA DE SEMNATURI



SEF DE PROIECT :

arh. Iulia Cutova

URBANISM :

arh. Iulia Cutova
urb. Burlan Sergiu Gabriel

VERIFICAT:

arh. Petrescu Nicușor Paul

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 207/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ -CONSTRUIRE IMOBILE C1 SI C2 - P+5E+6R LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN,
situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, strada Industriei, nr.9Bis
proprietar si initiator: S.C. HERMES S.R.L.**

Borderou:

01. Foaie de Capat

02. Lista de semnaturi

03. Borderou

04. Anexe:

05. Memoriu Justificativ Plan Urbanistic Zonal

06. Piese desenate PUZ:

P00. Plan de incadrare in zona

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
 ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

07. Cuprinsul memoriului PUZ:

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

 **extrudestudio**
 SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/15/2009

Intocmit:
 Urb. Burlan Sergiu Gabriel
 arh. Iulia Cutova

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor Paul



MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE IMOBILE C1SI C2- P+5E+6R LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN** situat in Mun. Medgidia, jud. Constanta, strada Industriei , nr. 9Bis

- Initiator si proprietar: **S.C. HERMES S.R.L.**
- Proiectantul general: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova, urb. Burlan Sergiu Gabriel verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul
------------	--

- Data elaborarii: august 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- **Solicitari ale temei program:**

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat in Medgidia, jud. Constanta, str. industriei, nr.9 Bis , si CF nr. 110314 in suprafata de 3900mp, zona de studiu avand o suprafata de 7907,00 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea reglementarilor urbanistice pentru Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren , dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirii, integrarea si armonizarea noii constructii cu cele existente, elemente de protectia mediului.

Prin prezentul PUZ se vor a fi rezolvate urmatoarele obiective principale:

- Rezolvarea functionala si crearea unui cadru urbanistic adaptat deopotriva cerintelor beneficiarului si tendintelor PUG.
 - armonizarea noilor constructii cu functiunile existente .
- Terenurile studiate sunt incadrate conform PUG in U.T.R. N6 .

- **Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studziata**

Pe terenul care a generat PUZ-ul se doreste reglementarea zonei mixte, locuinte colective cu spatii comerciale la parter, in orasul Medgidia, situat in U.T.R. N6,cu loturi dominant P-P+1/2 si activitati complementare , conform plan încadrare în zona. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a reglementa parcela studziata in zona mixta, asigurand buna functionare a zonei la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.

- Pe terenul in cauza nu se afla constructii, acesta fiind neimprejmuit, aflat in intravilan si avand folosinta de spatiu comercial.
- Amplasamentul este favorabil, situat in zona de N fata de zona centrala a Municipiului Medgidia, intr-o zona predominanta rezidentiala si dotari complementare.
- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in zona de protectie a monumentelor, unde exista locuinte si functiuni complementare.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

In zona studziata, prevederile programului de dezvoltare, prevazute si in noul PUG al orasului Medgidia , aflat in curs de aprobare, se mentin, astfel ca functiunile din zona nu se modifica: functiuni rezdentiale si dotari complementare : locuinte si functiuni complementare (comert redus, alimentatie publice, sport, agrement, educatie , spatii verzi).

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
 ,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

Ca o concluzie generala, planul urbanistic zonal este o etapa a procedurii de urbanizare, restructurare, conform PUG Medgidia.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii memoriului pentru obtinerea prezentului aviz prealabil de oportunitate, s-au consultat urmatoarele documentatii:
 - Plan Urbanistic General al Orasului Medgidia (forma aprobata si propunere)
 - Plan Urbanistic Zonal – Zona Centrala
 - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
 - Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>,
<https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
 - Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
 - OUG 57/2019 privind codul administrativ
 - Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - OUG 195/2005, aprobata cu modificari de Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare, privind protectia mediului
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificari si completari ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
 - Legea nr. 107/1996 a apelor
 - HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
 - Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
 - Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
 - P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
 - Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei orasului Medgidia

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**
 Zona studiata se afla in U.T.R. N6, propunerea favorizand dezvoltarea zonei si mixitate la nivelul functiunilor zonei.
 In zona studiata se dezvolta in principal functiuni legate de locuire si servicii complementare locuirii. Odata cu evolutia orasului Medgidia se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor, in contextul dezvoltarii durabile ale localitatilor.
- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**
 Terenul este inclus in intravilanul municipiului Medgidia, la N de zona centrala a orasului, pe strada Industriei nr. 9 Bis.
 Terenul are o suprafata de 3900 mp si un contur neregulat. Parcelele invecinate la E sunt ocupate de cladiri de locuit P+1-2 niveluri.
 Terenul studiat este delimitata de strazile : Industriei la N, o alee de acces la E, str. Ion Corvin la S si str. Independentei la V, avand o suprafata de 3900 mp.
 Procentul de ocupare al terenului este in general intre 30% si 40%.

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejurimi teren
 ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

Potential de dezvoltare

Fiind pozitionata in apropierea zonei centrale, prezinta potential pentru a se crea functiuni publice la parterul locuintelor colective, cat si cresterea regimului de inaltime in contextul dezvoltarii durabile a localitatilor.

- Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii, investitia propusa, si anume construire imobile C1 si C2- P+5E+6R, locuinte colective cu spatii comerciale la parter, nealterand imaginea urbana a zonei , fiind totodata utilizat eficient terenul in contextul dezvoltarii durabile. Cladirile propuse, nu vor umbri cladirile invecinate, fiind amplasata la aproximativ 20 m de cladirea de pe parcela din E terenului ce a generat P.U.Z..

Accesul pe terenul ce a generat P.U.Z.-ul se face din str. Industriei si Ion Corvin.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Teritoriul identificat conform planului parcelar, planului de incadare in zona si ridicarii topografice este situat in intravilanul orasului Medgidia, in zona de N fata de zona centrala a orasului, intr-o zona importanta din punct de vedere functional, fiind favorabila schimbarea din zona de locuire in zona mixta. Terenul, conform PUG se afla in UTR N6.

Potentialul de dezvoltare al zonei este speculat în propunerea PUG, care prevede o zona rezidentiala si de dotari.

Terenul care a generat PUZ are o suprafaata de 3900 mp, parcela avand o forma ce poate fi apreciata ca fiind neregulata,, fiind orientat pe directia E-V.

Arealele zonei studiate este delimitat de:

- La Vest – Str. Independentei
- La Est – Alee de acces
- La Sud – Str. Ion Corvin
- La Nord – Str. Industriei

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata:

Pct.	X (m)	Y (m)
1	311253.028	760714.360
2	311254.532	760716.547
3	311254.797	760717.142
4	311284.802	760789.427
5	311289.015	760798.660
6	311272.903	760809.393
7	311227.647	760822.338
8	311230.087	760800.212
9	311232.627	760777.180
10	311239.510	760714.688
11	311239.737	760714.139
12	311240.243	760713.387
13	311241.043	760713.040
14	311242.112	760712.984

• Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul auto pe loturile din zona studiate se realizeaza de pe strazile : Independentei, Industriei, si Str. Ion Corvin . Accesul auto la parcela ce a generat P.U.Z. se va realiza de pe strada Industriei si Ion Corvin, artera importanta in oras ce conecteaza zona cu str. Independentei si restul orasului.

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –

– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

În ceea ce privește echiparea edilitară, în zona există : energie electrică, apă și canalizare, telefonie, internet, cablu TV, etc. Dacă este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face față noilor capacități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Studiul geotehnic este atașat prezentei documentații.

În zona de studiu nu există elemente marcante ale cadrului natural, terenul putând fi per ansamblu considerat plan, având o declivitate redusă.

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vara. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est. Conform documentației geotehnice anexate, zona nu este supusă unor riscuri naturale previzibile, relieful și structura geologică nu evidențiază riscuri de alunecări de teren sau tasări. Terenul nu este situat în zonele de siguranță și protecție ale Canalului Dunării – Marea Neagră. Riscul de inundație este redus. Dispunerea terenurilor și construcțiilor nu determină accelerarea curenților de aer.

2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.**

Terenul este delimitat : pe latura de vest de str. Independentei aflată în stare bună, fiind totodată o legătură de comunicație cu alte zone de tip pericentral, pe latura de N de Str. Industriei, pe latura de E aleee acces , pe latura de S de Str Ion Corvin. Zona are un caracter predominant rezidențial, aflându-se la 600 m de gara orașului.

Descrieri străzi.

- strada Independentei este o stradă de categoria I

- strada Industriei este o stradă de categoria III

- strada Ion Corvin este o stradă de categoria II

Circulație feroviara, navala, aeriana în cadrul zonei:

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

În zona nu există stație de transport în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată se află în intravilan, U.T.R. N6 – Zona rezidențială și dotări complementare, iar funcțiunea ce ocupă zona este de : locuire și servicii complementare locuirii.

Funcțiunea propusă pentru zona se pastrează și anume locuire și dotări iar pentru parcela ce a generat P.U.Z.-ul este de locuinte colective cu spații comerciale la parter , funcțiune ce se încadrează în destinația propusă de PUG-ul aflat în curs de aprobare și în Planul local de dezvoltare Durabilă a Municipiului Medgidia. Mixitatea funcțională de asemenea oferă posibilitatea locuitorului de a avea ce are nevoie la scara mersului pe jos, pentru a diminua utilizarea automobilului.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe terenul care a generat PUZ nu se află construcții.

În zona studiată funcțiunile prezente sunt : locuire, comerț /servicii și un teren liber destinat utilitatilor.

POT-ul maxim admis în zona – stipulat în vechiul PUG este de maxim 35%.

POT-ul existent pe parcela este de 0, iar CUT-ul este de 0

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejurire teren
 ,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit este in stare medie si relativ buna in zona.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In cadrul parcelei care a generat PUZ se vor asigura spatiile verzi in procent de 20%, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.

Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate si arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu in vigoare.

- **Asigurarea locuri de parcare pe parcela.**

Parcela va avea locuri de parcare asigurate in interiorul acesteia.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Zona dispune de toate utilitatile necesare. Retelele publice de apa si canalizare, energie electrica, si comunicatii prezinta posibilitati de racordare.

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul, beneficiaza de echipare tehnico-edilitara adiacenta str. industriei, respectiv alimentare cu apa si canalizare, electricitate si comunicatii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se afla in zona protejata, astfel nu se vor crea noi probleme de mediu, acesta fiind in zona de protectie a monumentelor.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.
- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ, planul fiind supus consultarii publice.
- In marea ei majoritate populatia doreste activizarea si dinamizarea zonei.
- Administratia impartaseste punctul de vedere al majoritatii, la care se adauga si opinia ca intre propunerea functiunii de locuire pe parcela si intreaga zona in care se regaseste terenul studiat (este o zona destinata locuirii) nu exista disfunctionalitati.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de initiatorul PUZ, se trag urmatoarele concluzii:

- Se propune subzona de protectie a monumentelor istorice
- POT max = 50%
- CUT max = 3
- Regimul de înaltimi maxim P+5E+6R
- Retragere frontala: min.5 m, permitandu-se construirea pe aliniament in cazul in care exista spatii comerciale la parterul caldrii.
- Retragere posterioara: min. 5m
- Retragere lateral: min.5 m

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –

– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejurare teren ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

- Accesul auto si pietonal se va realiza din strazile existente.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Constructiile propuse se vor racorda la retelele de utilitati existente, costurile realizarii infrastructurii necesare vor fi suportate de catre investitor.
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare.
- Adancime minima de fundare D_{fmin} = conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.
- Modul de integrare a investitiei in zona, se va face fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale sau legate de confortul si calitatea locuirii, investitia propusa , si anume reglementare zona mixta, locuinte colective cu spatii comerciale la parter ,nealterand imaginea urbana a zonei , fiind totodata utilizat eficient terenul in contextul dezvoltarii durabile.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG Medgidia prevede un POT de max. 35% pentru UTR existent N6. Conform RLU, „în zonele ocupate de locuinte parter se impun restructurari treptate pentru modernizarea cladirilor, cresterea gradului de confort si corecta utilizare a terenurilor.”

Se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale noi, respectand reglementarile urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin cresterea masei construite si a calitatii functiunilor in zona.

3.2.1 ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLE MENTARI SI INDICATORI PROPUȘI

Terenul studiat apartine de UTR N6 .

Din punct de vedere functional, destinatia propusa pentru terenul ce urmeaza a fi reglementat va fi : locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

P.O.T. maxim – 50% C.U.T. maxim – 3

P. BILANT PARCELE ZONA STUDIATA

BILANT PARCELA CE A GENERAT PUZ

	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
1	REZIDENTIALA SI DOTARI COMPLEMENTARE	3900,00	100%

3.2.2 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LA NIVELUL LOCALITATII

În contextul procesului de dezvoltare urbana a oraselor, se urmareste imbunatatirea calitatii vietii si serviciilor pentru populatie, cat si o dezvoltare durabila a localitatiilor. Pentru a reduce nivelul de poluare, sunt favorabile zonele mixte, de locuinte colective cu servicii, pentru a minimiza timpul deplasarilor utilizatorilor.

De asemenea, s-a constatat ca dezvoltarea pe orizontala nu este favorabila, generand probleme ale teritoriilor. Astfel, pentru utilizarea eficienta a terenului si pentru gruparea oamenilor pentru a utiliza retele comune , este favorabila dezvoltarea pe verticala.

Propunerea se incadreaza in tendintele noi de dezvoltare urbana , fiind zona mixta cu locuinte colective si spatii comerciale la parter, in apropiere de zona centrala a localitatii.

Investitia propusa a fi dezvoltata pe teritoriul mun. Medgidia , va genera impozite ce vor intra in bugetul localitatii.

3.2.3 CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA BENEFICIARILOR SI CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATIILOR

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorii privat S.C. HERMES S.R.L..

Acestia vor suporta costurile pentru :

- realizarea de locuinte colective cu spatii comerciale la parter
- amenajare incinta
- executarea racord la retelele stradale de energie electrica, apa, canalizare, gaze.

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
 ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

3.2.4 CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATILOR

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orasul Medgidia este amplasat în judetul Constanta, la o altitudine de 15-20 m, într-o vâlcea înconjurata de mici coline.

In prezent pe amplasament nu exista plantatii mari, masive ,care sa puna problema mentinerii acestora.

PUZul pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren deoarece are un potential evident fiind amplasat in apropiere de zona centrala a orasului, aproape de Canalul Marea Neagra.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata ca parte a unui tesut constiuit si a unei trame stradale incheiate inca din secolul XIX nu este pasibila de schimbari majore. Circulatia din zona nu va fi reorganizata. Cele trei strazi care o determina pot doar suferi modificari ale sensurilor de circulatie într-un studiu de trafic ulterior. Nu sunt prevazute largiri in viitorul apropiat. Totusi, daca este cazul, proiectarea profilelor stradale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor

Se vor avea in vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor din localitatile urbane;
- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are deschiderea catre strada Industriei , Independentei si Ion Corvin, aflata in stare buna.

Profilele transversale ale strazilor, vor fi conform planse:

- carosabil 8 m si trotuare de 1.5 de fiecare parte pentru strada Industriei
- carosabil 7 m si trotuar de 1.5 pe o parte pentru strada Ion Corvin
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice si se va dispune în constructii supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numarul de locuri de parcare trebuie sa corespunda normelor si criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane si subterane. Se va evita parcarea pe trotuare, aceasta fiind acceptata doar in cazul in care spatiul pentru fluxul circulatiei pietonale fiind de minim 1.5 m. De asemenea se vor realiza parcaje subterane pentru a asigura necesarul de locuri de parcare pentru constructia propusa.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniu privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

Funcțiuni admise:

Structură funcțională incluzând locuire colectivă și activități comerciale la parter.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele:

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –

– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuințe colective cu spatii comerciale la parter si împrejurire teren ,situat în Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

-servicii complementare și funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat;
-dotări de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje garaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Utilizari interzise:

-Activități/servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluate de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, care generează zgomot sau produc disconfort zonei de locuire;
-Depozitare en gros;
-Depozitare materiale re folosibile sau de construcții;
-Comerț en gros.
-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

3.4.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei zone deja relativ constiuite, aflata integral in N6- zona rezidentiala si dotari complementare. .

Parcela care a generat PUZ prezinta suprafete ce o determina a indeplini conditiile generale de construibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurata si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar S.C. HERMES S.R.L.:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Teren studiat TOTAL	3900 mp	3900mp
Teren pentru locuințe colective cu spatii comerciale la parter	3900mp	3900 mp

3.4.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus P+5E+6R. Inaltimele maxime propuse sunt:

- Inaltimea maxima a cladirlor, masurata la cornisa superioara sau aticul ultimului nivel neretras, in cel mai inalt punct, nu va depasi 24 m, masurati de la cota terenului amenajat.

3.4.4. Regimul de aliniere

Retragerea de la aliniament propusa a zonei este de 5 m, pe toate cele 3 strazi.

Alinierea reglementata reprezinta o retragere minima fata de noul aliniament, constructiile pot fi mai retrase de la aliniere. De asemenea, cladirea se poate amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea acestora masurata la atic/cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente si daca parterul sau cladirea au destinatie de comert si alimentatie publica, ceea ce este valabil pentru terenul ce a generat PUZ.

Anexele gospodaresti se vor dispune obligatoriu în partea dinspre spate a parcelelor.

3.4.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT).

Pentru bilantul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
POT	Maxim 35%	Maxim 50%
CUT	-	Maxim 3

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.5.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA RETELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publica. Instalatia va fi dotata cu echipamente adecvate.

Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate in rețeaua de canalizare publica. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem separativ: canalizarea apelor menajere evacuate gravitationale, de la obiectele sanitare amplasate suprateran, si evacuarea apelor menajere evacuate pompat, pentru obiectele sanitare si instalatiile amplasate subteran, si subsol si demisol. Se propune mentinerea sistemului de alimentare cu apa potabila si a celui de evacuare a apelor menajere.

Este posibila alcatuirea unui sistem de irigatii simplu pentru intretinere spatii verzi.

3.5.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

In zona exista rețea de gaz.

3.5.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua publica.

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica si iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

3.5.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atât de catre Telekom, cât si de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu si telefonie sa se execute îngropat si nu aparent.

In general, se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor.

Urmeaza ca la fazele urmatoare de proiectare sa fie solicitate avizele în vederea racordarii la rețelele publice, sa fie respectate aceste avize precum si distantele conform STAS.

3.5.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatii pe o platforma betonata si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunala.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
 - Se vor putea folosi surse alternative de energie.
 - SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:
- a. PROTECTIA CALITATII APELOR
 - Nu vor exista surse de poluanti pentru ape, functiunea locuinte individuale nereprezentand o amenintare a mentinerii calitatii apelor. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre rețelele publice.
 - b. PROTECTIA AERULUI
 - Nu vor exista surse de poluanti pentru aer.
 - Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.
 - c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR
 - Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).
 - Nu vor exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –

– Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren ,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industriei nr. 9Bis

- Nu vor exista surse de radiatii in imobilul propus sau in apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele stradale.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin insertia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Constructiile propuse vor fi situate in orasul Medgidia , jud. Constanta, Str. Decebal, nr.27. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Platforma de colectare a deseurilor selective pot fi amplasate in interiorul cladirii, la parter cu acces direct din strada sau de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comuna.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

- LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu vor exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

CONCLUZII

- Proiectul va respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

- In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu va exista nicio sursa de poluare, nu se vor desfasura activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator, iar mediul inconjurator nu va fi afectat.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare.

In zona studiata nu se afla obiective de utilitate publica, nici pe parcela studiata.

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata

Teritoriul aflat in studiu se zonifica, in situatia existenta in:

- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- domeniu public al primariei.

- CIRCULATIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4. BILANT TERITORIAL

BILANT MOBILARE PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Teren studiat TOTAL	3900 mp	3900mp
Teren pentru locuinte colective cu spatii comerciale la parter	3900mp	3900 mp

Memoriu justificativ – Elaborare Plan Urbanistic Zonal –
 – Construire imobile C1 si C2 - P+5E+6R Locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejurime teren
 ,situat in Municipiul Medgidia, jud. Constanta, str. Industrii nr. 9Bis

INDICATORI URBANISTICI PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.:

INDICATORI PROPUȘI REGLEMENTARI :

P.O.T. – 50%

C.U.T. – 3

REGIM DE INALTIME MAXIM – P+5E+6R

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii si prefigurarii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG actualizat si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
- Posibilitatile de modificare a coeficientilor urbanistici din zona
- Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia pentru a sustine o capacitate de cazare mai mare
- Analiza echiparii tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
- Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
- Inscierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
- Restrictie de construire a pana la avizarea PUZ-ului.
- Obtinerea Autorizatiei de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria orasului Medgidia , pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

 **extrudestudio**
SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 113/1573/2009

Intocmit,
 urb. Burlan Sergiu Gabriel
 arh. Iulia Cutova

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor Paul

