

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT :	Întocmire P.U.Z. - Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje situat in jud. Constanța, oraș Techirghiol, Strada Alexandru Pușkin , nr. 5
INITIATOR SI BENEFICIAR:	S.C. GALACTIC COMPANY S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	EXTRUDE STUDIO SRL
SPECIALITATEA :	ARHITECTURA
NUMAR PROIECT :	242/2022
DATA :	iunie 2023

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal -

- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 242 /2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL – Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru
construire imobil**

S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial
servicii, parcaje, situat in jud. Constanța, oraș Techirghiol, Strada Alexandru
Pușkin , nr. 5

proprietar si initiator: **S.C. GALACTIC COMPANY 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

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 242 /2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL – Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru
construire imobil**S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial
servicii, parcaje, situat in jud. Constanța, oraș Techirghiol, Strada Alexandru
Pușkin , nr. 5**Foaie de Capat****01. Lista de semnaturi****02. Borderou****03. Memoriu Plan Urbanistic Zonal****04. Piese desenate PUZ:**

P00 Încadrare în teritoriu

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

05. Cuprinsul memoriului PUZ:

1.Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

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

Intocmit:

urb. Burlan Sergiu Sabotei

arh. Iulia Cutov



SC ExtrudeStudio S.R.L. CUI RO23581751 J13/1573/2009

Verificat,

arh. Petrescu Nicușor Paul

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial servicii, parcaje

- situat in oras Techirghiol, jud. Constanta, str. Alexandru Pușkin, nr.5

Initiator si proprietar: **S.C. GALACTIC COMPANY S.R.L.**

Proiectantul general: Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :

proiectat: arh. Iulia Cutova,

urb. Burlan Sergiu Gabriel

verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul

- Data elaborării:

iunie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul întocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, îl constituie terenul amplasat în Techirghiol, jud. Constanta, str. Alexandru Pușkin, nr.5 , și CF nr. 100883 în suprafața de 2191 mp , conform planului de încadrare în zona, în vederea reglementarilor urbanistice pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial servicii, parcaje.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUZ-ul se dorește construirea unui imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial servicii, parcaje, în orașul Techirghiol, situat în zona centrală a orașului, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, în contextul urbanistic existent.
- Terenul în cauza este teren liber de constructii și neîmprejmuit aflat în intravilan, având folosinta predominanta de locuire individuală în intravilan.
- Amplasamentul este favorabil, situat în partea centrală a orasului Techirghiol, într-o zona predominant construita functiunea predominantă fiind de locuițe individuale , colective și servicii.
- Aprofundarea și rezolvarea problemelor functionale, tehnice și estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

În zona studiata, prevederile programului de dezvoltare, prevazute și în noul PUG al orasului Techirghiol, aflat în curs de aprobare, propune terenul studiat în UTR 1 - ce corespunde cu zona centrală astfel prezintă un potențial de dezvoltare a unor funcțiuni atractive.-

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- În vederea elaborării memoriului pentru obținerea prezentului aviz prealabil de oportunitate, s-au consultat urmatoarele documentatii:
 - Plan Urbanistic General al Orasului Techirghiol (forma aprobata și propunere)
 - Plan de identificare și ridicare topografica avizat de OCPI
 - Plan de încadrare și 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 și 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii

- întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- 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
- 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 Techirghiol.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

In zona studiata se dezvolta in principal functiuni legate de institutii publice de importanta orășenească, spații publice reprezentative (străzi, piețe, scuaruri).

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Odata cu evolutia orasului Techirghiol se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor aflate in interiorul localitatii. Terenurile invecinate sunt locuite individuale, colective și servicii.

- Potential de dezvoltare

Terenul are potențial de dezvoltare în contextul utilizării eficiente a terenurilor, și anume rezervele de teren aflate în intravilanul orașelor, pentru a răspunde cerințelor de locuire actuale și viitoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat **in intravilanul** orasului Techirghiol, in partea centrală a orasului, intr-o zona de locuinte și servicii.

Terenul care a generat PUZ-ul este delimitat:

- La Vest – proprietate Gafar Seian
- La Est – Str. Alexandru Pușkin
- La Sud – Str. Mihai Eminescu
- La Nord – proprietatea Consiliului Local

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

Accesul auto la terenul in studiu se va realiza prin strada Alexandru Pușkin și Mihai Eminescu. In ceea ce priveste echiparea edilitara, se vor asigura toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare, telefonie, internet, cablu TV, etc. Daca este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face fata noilor capacitati.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

– Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Marii 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.

2.4. CIRCULATIA

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

Legătura de comunicație cu alte zone de tip pericentral o reprezintă Str. Alexandru Pușkin și Mihai Eminescu, străzi aflate în vecinătatea terenurilor.

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.

Circulațiile existente sunt conforme.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată se află în intravilan, iar funcțiunile ce ocupă zona extinsă sunt: locuințe individuale, colective și servicii.

Relationari între funcțiuni

Funcțiunile propuse pentru terenul studiat sunt funcțiuni mixte: rezidențiale, balneo-turistice, comercial-servicii și parcaje, funcțiuni ce se încadrează în destinația propusă de PUG-ul aflat în curs de aprobare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZ este liber de construcții.

P.O.T.-ul maxim admis în zona – stipulat în noul PUG aflat în curs de avizare este de maxim 50% iar C.U.T.-ul maxim este 3.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este aflat în stare medie și bună, întâlnindu-se locuințe individuale, colective și servicii.

- Asigurarea cu spații verzi

-Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații se vor folosi la sistematizarea verticală a terenului sau se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

Propunerile vor avea în vedere și spații verzi plantate, prin folosirea de peluze înierbate și arbori a căror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu în vigoare.

-Curtițele interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.

-Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice de zonă sau subzonă funcțională.

-Se vor asigura spațiile verzi în proporție de 50% adică pe o suprafață de (1096mp), care va fi prevăzută la sol, fațade și terase verzi. Suprafața la sol va fi de 659 mp (30% din suprafața de spațiu verde propus).

-Spațiile verzi la sol se vor planta, amenaja și întreține cu instalații automate pentru irigație, totodată acordându-se o atenție deosebită amenajării peisagistice.

- Spațiile libere necirculate vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Tipuri de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi de pe terenul studiat:

- Acer palmatum / artar japonez
- Aesculus hypocastanum / castan salbatic

- Întocmire P.U.Z. - Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

- Albizzia jullibrisim / arborele de matase
- Betula pendula youngii / mesteacan pendul
- Fagus sylvatica rubra / fag de padure rosu
- Liquidambar styraciflua / liquidamber
- Magnolia grandiflora / magnolie cufrunze persistente
- Malus bacc. Gracilis / mar ornamental
- Prunus serulata / prun ornamental rosu
- Robinia pseudaccacia / salcam alb
- Sophora japonica / salcam japonez pendul
- Taxus baccata / tisa
- Chaenomeles japonica / gutui japonez
- Lonicera nitida / caprifoi
- Photinia sp / photinia
- Rosa / trandafiri arbusti si cataratori
- Chamaecyparis Lawsoniana / chiparos
- Juniperus horizontalis / ienupar tarator
- Thuja occ. Smaragd / tuia
- Lavandula / lavanda
- Begonia semperflorens / Begonie
- Catina alba, etc.

- In interiorul curtii se va prevedea o paleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel incat imaginea plantelor propuse sa fie in armonie cu anotimpul si culorile fatadelor.

a. Împrejmuiiri

- gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maximă de 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- Se interzice utilizarea policarbonatului
 - Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amplasate la sol, in interiorul parcelei. 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.

Parcela va avea locuri de parcare 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.

- Principalele disfunctionalitati
Nu e cazul

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se afla in zona protejata a Lacului Techirghiol, sit Natura 2000, prin propunerile PUZ-ului ce se va elabora, nu se vor crea noi probleme de mediu.
- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- 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.
- 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 zona mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial servicii, parcaje

- POT max = 50%
- CUT max = 3
- Regimul de înălțime maxim S+P+4E+5retras
- Retragere frontala: min.2 m
- Retragere posterioara: minim 3,5m
- Retragere laterala: min. 3,5m
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente str. Alexandru Pușkin și Mihai Eminescu.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Se vor armoniza culorile cu arhitectura clădirii și/sau a clădirilor învecinate.
- Se vor utiliza finisaje caracteristic dobrogene: alb, gru deschis, bej/crem, în proporție de 70%. Culorile în contrast 30% gri antracit, maro închis pentru celelalte materiale ale fațadelor: lemn, piatră, sticlă. Este interzisă utilizarea culorilor stridente (roz galben, portocaliu, maro, albastru, verde). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.
- Acoperirea – tip terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada la unghiul sub 30 °. Se vor utiliza materiale de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/sau imitație, în culori naturale(roșiatic, amro roșcat). Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă, azbociment ondulat precum și utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitpriei;
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

PUG Techirghiol aflat în avizare prevede zona centrală aflată în UTR 01 – ce prevede un POT general de max. 50%.

Dezvoltarea unor zone mixte, 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.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orașul Techirghiol este amplasat în județul Constanța, la o altitudine de 15-20 m, într-o vâlcea înconjurată de mici coline. Techirghiol este așezat pe malul nord-estic al lacului omonim, la o distanță de 2,5 km de Eforie Nord și 15 km de Constanța. Accesul cu mașina se face prin drumul național DN 38 sau prin drumul județean ce leagă stațiunea Eforie Nord de Techirghiol (pe lângă lac). Cunoscut încă de pe vremea dominației turcești pentru calitățile curative ale apei și nămolului, Lacul Techirghiol se situează la confluență a trei văi bine înscrise în relief, dintre care cea centrala, Valea Carlichioi (Biruința), constituie corpul principal al lacului, care înaintea adânc în interiorul uscatului 7,75 km, iar celelalte, Valea Techirghiol și Valea Tuzla, două mari golfuri situate oarecum simetric față de valea principală.

Câmpurile înalte cu aspect de podis, care îl marginesc, coboară că versanții unei vai către depresiunea lacustră. Ele sunt fragmentate de o serie de văi scurte, cu caracter torențial, care debusează în lac și formează la intrarea în aceasta golfuri mai mari sau mai mici despartite prin promontorii ce pătrund în lac ca niște spinari de deal.

Acestea sunt mai evidente în partea sud-estică a lacului, iar în partea nord-vestică golfurile sunt mai rare și pantele dealurilor mai domoale. În condițiile situării nivelului la cote de sub 1 metru, în mod normal, aproape întregul țărm era însoțit de o fâsie de plajă alcătuită din pietriș călcăros și nisip cochilifer care se ridică cu 0,5-1 m deasupra apei, în ultimii ani, datorită creșterii nivelului, aproape întregul țărm a intrat sub acțiunea procesului de abraziune, efectele fiind mai vizibile pe latură sudică a lacului. Pe marginile spinarilor de deal care avansează în lac, placa de calcar, scoasă la zi, formează o prispa festonată marunt și prezentând numeroase microforme carstice de tipul lapiezurilor. Versanții din imediata apropiere a liniei de țărm au înălțimi din ce în ce mai mari către coada lacului unde ating circa 60 m.

În cea mai mare parte ei sunt fixați prin vegetație ierboasă de stepă, dezvoltată pe patura subțire de sol format direct pe calcar. Pe alocuri, datorită pașunatului intens, în această porțiune versanții sunt degradați fiind mai ușor atacați și de apele de șiroire care antrenează spre lac cantități mari de particule minerale.

Stratificatia terenului conform studiului geotehnic anexat. Amplasamentul nu prezintă accidente de teren și nici riscuri naturale.

În amenajarea peisajera se va ține cont de tipurile de arbori, arbuști, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are deschiderea către 2 strazi.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente str. Alexandru Pușkin și Mihai Eminescu.
- Strada Alexandru Pușkin în E- latime existentă 17.73
 - Strada Mihai Eminescu în S- latime existentă 12.00

Proiectarea profilelor stradale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor

Se vor avea în vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor din localitățile urbane;

-- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane și subterane.

3.5. ZONIFICAREA FUNCționalA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu arterele de circulație
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniu privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale și colective,
- balneo-turistice,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- construcții administrative și birouri,
- construcții financiar bancare,
- construcții de cult, cu excepția cimitirelor,
- construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,
- instituții, servicii și echipamente publice,
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,
- construcții învățământ,
- construcții de sănătate,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță,
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- se admite extinderea vadrurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.;

Utilizări interzise:

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, loisir, cultură, în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinării, spălătorii auto, vulcanizari,

- întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei suprafete ce indeplineste conditii generale de construibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar **S.C. GALACTIC COMPANY S.R.L.** :

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Suprafata	2191,00	2191,00 mp
TOTAL proprietate privata	2191,00 mp	2191,00 mp

Suprafata zonei studiate este de 3193 mp.

3.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus S+P+4E+5retras. Inaltimele maxime propuse sunt:

La atic - Hmax = 23,00m – de la CTA

Construcțiile pot avea acoperis plat – de tip terasa sau tip sarpanta în 4 sau 2 ape cu coama paralelă cu strada cu unghiul sub 30°.

3.5.4. Regimul de aliniere

Retragere frontala: min.2 m

- **Amplasarea fata de constructiile invecinate existente:**

Retragere posterioara: min. 2m

Retragere laterala: min. 2m

3.5.5. 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	0%	Maxim 50%
CUT	0	Maxim 3

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. 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.

3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o rețea de gaz in zona.

3.6.3. 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.

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

Telefonizarea zonei se face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Să se lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

In general, se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

3.6.5. 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 comunală.

3.7. PROTECȚIA 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).

-- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

- Nu vor exista surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere și pluviale vor fi conduse către rețelele stradale.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin inserția propusă niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relațiile dintre acești factori.

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

- Construcțiile propuse vor fi situate în orașul Techirghiol, jud. Constanța, Str. Tisei, nr. 4. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietății, prin contractul cu gospodărirea comunala.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate.

- Lucrările de construire se vor efectua de către un constructor autorizat, respectându-se legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu vor exista emisii de poluanți în mediu, supravegherea calității factorilor de mediu nefiind necesară.

CONCLUZII

- Proiectul va respecta Normele, Normativele și Prescripțiile din legislația în construcții în vigoare.

- În legătură cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursă de poluare, nu se vor desfășura activități daunătoare calității mediului înconjurător, iar mediul înconjurător nu va fi afectat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

• TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privată

• CIRCULATIA TERENURILOR

-nu este cazul

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii și prefigurării categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor viitoare, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

• Analiza situației existente, a prevederilor PUG actualizat și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:

- Posibilitățile de modificare a coeficienților urbanistici din zonă
- Analiza echipării tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
- Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
- Înscriserea noilor construcții în dezvoltarea zonei

• Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare:

- Restricție de construire a până la avizarea PUZ-ului.
- Obținerea Autorizației de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de primăria orașului Techirghiol, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal --

-- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil S+P+4E+5retras cu funcțiune mixtă: rezidențial, balneo-turistic, comercial-servicii, parcaje, ,situat în jud. Constanța, orașul Techirghiol, strada Alexandru Pușkin, nr.5.

Intocmit,
urb.Burlan Sergiu Gabriel
arh. Iulia ^{Costova}

 **extrudestudio**
SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009



Verificat,
Petrescu Nicușor Paul