

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ADRESA:BD.AUREL
VLAICU,NR.CAD.255951,258176,257543,258177,243988,257544,242655,242656,223880,
CONSTANTA
INITIATOR:COMCM S.A.
PROIECTANT URBANISM:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANS
PROIECTANT GENERAL:SC ALFLOR PROIECT SRL
FAZA:AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA:FEBRUARIE 2022

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal,pe suprafata studiata de 32,26ha, in vederea actualizarii reglementarilor terenurilor ce au generat PUZ,cu nr.cad.257543,257544,255951,in suprafata de 185877mp,dar si a restului terenurilor cuprinse in zona de studiu.

PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe terenurile studiate si reglementate.Initiatorii PUZ-ului sunt SC COMCM S.A.,conform actelor de proprietate anexate.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională
- organizarea si dezvoltarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- stabilire de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor

- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 280/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța

- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului **Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o zonă cu hale industriale, mare parte din ele dezafectate sau în stare proastă, în imediata apropiere a bd. Aurel Vlaicu.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este situată într-o fostă zonă industrială, ce în ultimii ani a început să fie reconvertită către locuire, comerț și servicii. Amplasamentul este la bd. Aurel Vlaicu. În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află și pe terenurile incluse în PUZ, urmând a fi extinse în funcție de propunerile realizate prin PUZ.

În prezent, terenul studiat prin PUZ, se încadrează în ZRA3 - Subzona unităților de depozitare, conform PUG HCL 653/1999, prelungit prin HCL 429/2018 :

- o Funcțiuni admise: unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, ce necesită suprafețe mari de teren
- o Regim de înălțime : maxim 20m
 - o POT = 50 %.
 - o CUT = 10mc/mp teren

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția V-E; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul este la bd. Aurel Vlaicu, aproape de intersecția cu str. Baba Novac și în intersecția cu DN3C. În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află și pe terenul nostru studiat, urmând a fi realizate circulații noi auto și pietonale și extinse utilitățile, ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

În prezent, accesul auto și pietonal se face din bd. Aurel Vlaicu pe drumurile asfaltate din incintă, dar subdimensionate comparativ cu necesitățile viitoarelor construcții propuse prin PUZ.

Accesul auto și pietonal în noul cartier propus prin PUZ se vor realiza din bd. Aurel Vlaicu prin cele 8 accesuri auto și pietonale propuse din bd. Aurel Vlaicu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ este în prezent ocupat de construcții, cele de pe terenurile ce au inițiat PUZ aflate în curs de desființare.

În ceea ce privește calitatea fondului construit învecinat acesta este proastă, fiind vorba despre construcții de hale vechi, majoritar dezafectate sau nerenovate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, gaze, telecomunicații, alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție față de rețelele edilitare existente pe terenurile studiate în PUZ, stabilite conform legislației în vigoare.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. RAJA S.A. deține rețeaua de apă existentă la bd. Aurel Vlaicu. Soluția de racordare va fi aleasă de către furnizorul rețelelor în fața autorizației de construire, în baza documentației tehnice întocmite de proiectanți specializați. Se va respecta legislația în vigoare la momentul întocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 și HCJ 152/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementărilor prezentului PUZ.

Reteaua de distribuție proiectată se va poziționa pe trasa strădală.

Din rețeaua de distribuție se vor executa următoarele lucrări:

- bransamente aferente obiectivelor din zona;
- alimentarea cu apa a hidrantilor de incendiu exteriori.

Reteaua de distributie propusa spre extindere va fi prevazuta cu camine de vane, vane de sectionare, camine de golire/aerisire.

Pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu. Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011" și P118/2/2013- Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR-PARTEA A II-A- INSTALAȚII DE STINGERE, diametrele conductelor pe care se amplasează hidranții exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranți de 80mm diametru, 150mm pentru hidranți de 100mm diametru și 250 mm pentru hidranți de 150mm, hidranți supraterani, amplasați pe artere; pentru siguranța intervenției în caz de reparații, bransamentul unui hidrant de 150mm va fi prevăzut cu vană de izolare montată în cămin și ținută în poziția deschis.

Hidranții se vor amplasa pe rețeaua de distribuție a apei la următoarele distanțe între ei:

- 120m în cazul în care presiunea este asigurată direct de la rețeaua de distribuție a apei;
- 150m în cazul utilizării motopompelor;
- 200m în cazul utilizării autopompelor.

Față de pereții clădirilor pe care le protejează, hidranții exteriori se vor amplasa la o distanță minimă de 5m. Se recomandă ca amplasarea hidranților de incendiu să se facă, pe cât posibil, în spațiile verzi.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA in zona de studiu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate ulterior in canalizarea stradala .RAJA S.A. detine retea de canalizare existenta la bd. Aurel Vlaicu. Solutia de racordare va fi aleasa de catre furnizorul retelelor in faza autorizatiei de construire, in baza documentatiei tehnice intocmite de proiectanti specializati.

Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133–2011", diametrul minim al conductelor de canalizare nou proiectate Diametrul minim pentru colectoarele de canalizare se consideră:

- Dn 250 mm pentru rețele de ape uzate în sistem separativ (divizor);
- Dn 300 mm pentru rețele de ape meteorice (sistem separativ) și rețele în sistem unitar

(2) Pot fi adoptate pentru rețele noi DN=200mm în următoarele situații:

- rețele de ape uzate (sistem separativ), colectoarele stradale cu $L_{max} \leq 500m$, nr. racorduri ≤ 100 .

Asigurare agent termic

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe curent electric sau gaze,alimentate din retelele disponibile in zona .Vor fi folosite "centrale termice de bloc" pentru toate categoriile de constructii propuse.

Asigurare energie electrica

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reseaua electrica de medie tensiune a orasului LES 10KV,existenta in zona de studiu,de-a lungul bd.Aurel Vlaicu,de unde se va conecta retea electrica si se vor realiza posturi de transformare pentru alimentarea cu energie a ansamblului propus.

Se propune un post de transformare in cabina de zidarie 20/0,4kV care se va racorda din linia electrica de medie tensiune LES 10kV existenta, prin intermediul unei derivatii LES 10kV;

Pe strazile noi propuse in prezentul PUZ de propun retele de joasa tensiune de 0,4kV pentru alimentarea consumatorilor si retele de iluminat public.

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor.Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase,Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubritate al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU SI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de sanatare,comert,birouri si sedii administrative,servicii,locuire,invatamant,agrement,parcaje si garaje aferente functiunilor propuse, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea

ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc...

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă situată lângă o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă. Pe perioada funcționării obiectivelor nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Factor de mediu apă

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, deci nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în plan secundar alte activități dependente de această sursă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci nu va exista potențial impact asupra calității apelor de suprafață indusă de o astfel de acțiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanți sau alte substanțe cu potențial poluator ridicat pentru apele de suprafață sau subterane, în caz de deversare.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate, există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a excavării și manipularii pământului. De asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este, ca și în cazul emisiilor de pulberi generate de excavări, dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea vântului, fenomen ce însoțește lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului, urmare a decopertării solului.

Ținând cont de anvergura investiției și de condițiile de dispersie din zonă (caracteristice Dobrogei) se apreciază că nu vor exista influențe majore în ceea ce privește calitatea aerului din zonă.

După finalizarea obiectivului nu se va înregistra presiune suplimentară asupra acestui factor de mediu. Dat fiind că se va folosi curent electric, impactul generat asupra calității aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va înregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare în zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zonă se pot înregistra modificări calitative sub influența poluanților din aer. Este însă o lucrare de dimensiune medie, fără o dislocare masivă de personal și utilaje în zonă, astfel încât se preconizează înregistrarea unor influențe cuantificabile în acest sens.

Impactul în zona construită se va înregistra pe termen lung, durata de viață a construcțiilor. Se apreciază însă că în zona respectivă calitatea solului este slabă din punct de vedere al valorificării ca suport biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei și traficul din zonă.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinația în planurile de urbanism aprobate, conform mențiunilor din certificatul de urbanism de teren agricol. Urmare a locației, a traficului, a stratului de pământ, acesta nu reprezintă un suport valoros pentru vegetație. Speciile de importanță conservativă și asociațiile vegetale valoroase lipsesc, fiind o caracteristică a terenurilor neconstruite urbane. Vegetația specifică zonei se caracterizează printr-o puternică antropizare și ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara acestora.

Pe perioada implementării proiectului, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă antropizată, nu se preconizează un impact negativ asupra calității biodiversității din zonă.

Pe perioada de funcționare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori, de organizarea de șantier. Efect de modificare a peisajului actual îl va avea edificarea construcțiilor, dar pe termen lung, pe durata de viață a obiectivului. Nu se va înregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect și raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social și economic

Activitatea propusă va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale și va determina schimbări majore de populație în zonă.

Pe perioada executiei lucrărilor de construcții, asupra populației impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrări) și se vor manifesta în special asupra clădirilor imediat învecinate. În executia lucrărilor se vor lua măsuri de protecție cu plasa a fațadelor clădirii în executie pentru a minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrărilor) și va afecta un număr redus de persoane.

Funcțiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protecției mediului zonele învecinate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:

- construcțiile comerciale, învățământ, servicii, administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- construcțiile locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 30%.

Spațiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului, dar și pe fațadele și acoperșurile viitoarelor clădiri proiectate.

Pe zona reglementată prin PUZ se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, pe pământ vegetal, în suprafață minimă de 60983mp, respectiv 23,5% din totalul de 258715mp, reprezentat de ZR1, ZR2, ZR3, ZRV, zonele de reglementare propuse.

Se va respecta legislația în vigoare la momentul întocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 și HCJ 152/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementărilor prezentului PUZ.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenurile ce au inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității reconversiei zonei existente din zona industrială și de producție în zonă cu clădiri având funcțiuni mixte (comert, servicii, învățământ, sănătate, birouri, locuire colectivă, agrement) și clădiri cu destinație de locuire colectivă.

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren din zona studiată, în prezent neexistând circulații auto și pietonale, accesuri și spații verzi corect amenajate.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiată nu are drumuri, accesuri auto și alei pietonale amenajate corespunzător, nu există spații verzi amenajate corespunzător, există construcții dezafectate ce nu mai corespund cerințelor actuale. Zona studiată nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG, în această fostă zonă industrială existând cerere pentru locuire, servicii, comerț.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul
- Reconvertirea funcțională a unor zone dezafectate.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

În prezent, terenul studiat prin PUZ, se încadrează în ZRA3 - Subzona unităților de depozitare, conform PUG HCL 653/1999, prelungit prin HCL 429/2018 :

- o Funcțiuni admise: unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, ce necesită suprafețe mari de teren
- o Regim de înălțime : maxim 20m
 - o POT = 50 %.
 - o CUT = 10mc/mp teren

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de

arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta, astfel:

- constructiile comerciale, invatamant, servicii, administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile locuinte colective vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 30%.

Spatiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului, dar si pe fatadele si acoperisurile viitoarelor cladiri proiectate.

Pe zona reglementata prin PUZ se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, pe pamant vegetal, in suprafata minima de 60983mp, respectiv 23,5% din totalul de 258715mp, reprezentat de ZR1, ZR2, ZR3, ZRV, zonele de reglementare propuse.

Se va respecta legislatia in vigoare la momentul intocmirii PUZ, respectiv HGR 525/1996 si HCJ 152/2013, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru toate loturile ce vor fi construite conform reglementarilor prezentului PUZ.

1.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOMOBILELOR

Documentația își propune extinderea, amenajarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri neamenajate, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, conform articol 3.6.1.

S-a ținut cont pentru dimensionarea circulațiilor carosabile și pietonale de numărul estimat de locuitori ai ansamblului proiectat.

Accesul auto și pietonal în noul cartier propus prin PUZ se va realiza din bd. Aurel Vlaicu.

Circulațiile carosabile propuse vor fi drumuri private pentru riverani, cu lățimi de 10 metri, din care 7 metri circulații carosabile cu dublu sens, de drumuri principale publice, cu un profil având lățime totală de 15 metri, de drumuri publice având 12 metri, din care 7 metri carosabilul, câte 1 metru pe sens spații verzi și trotuare de câte 1,5 metri, precum și viitoare alei de incintă spre parcajele imobilelor propuse, ce vor avea lățimea carosabilului de 6 metri și vor fi ocazional carosabile pentru riverani, vizitatori și mașinile de intervenție.

Drumurile și parcajele propuse vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenurile studiate.

Vor exista accesuri auto și pietonale la toate loturile studiate.

Numărul minim al locurilor de parcare va fi realizat conform HCLM 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul studiat prin PUZ a fost propus să se încadreze în patru zone de reglementare:

- **ZR1**-Zona clădiri P-P+2E cu funcțiuni show-room, super market, hyper market, comerț, servicii, birouri și sedii administrative
- **ZR2**-Zona mixtă construcții P+10E cu funcțiuni de servicii (turism, sănătate, înfrumusețare, etc.), comerț, birouri, invatamant, parcaje, locuire colectivă
- **ZR2**-Zona mixtă construcții P+10E cu funcțiuni de servicii proximitate (cabinete avocatura, ediere, servicii înfrumusețare, profesii liberale, etc...) în limita a 100mp utili, parcaje, locuire colectivă

- **ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament**

UTILIZARI ADMISE

- **ZR1-Zona cladiri P-P+2E cu functiuni show-room,super market,hyper market,comert, servicii, birouri si sedii administrative,retele edilitare,parcaje,circulatii,spatii verzi si locuri de joaca exterioare**
- **ZR2-Zona mixta constructii P+10E cu functiuni de servicii(turism,sanatate,infrumusetare, etc.), comert,birouri,invatamant,parcaje, locuire colectiva,retele edilitare,circulatii,spatii verzi si locuri de joaca**
- **ZR3-Zona mixta constructii P+10E cu functiuni de servicii proximitate(cabinete avocatura,ediere,servicii infrumusetare,profesii liberale,xerox,sala fitness,cabinete medicale,etc...)si dotari de cartier,parcaje, locuire colectiva**
- **ZRV-Zona de reglementare spatii verzi,parcuri,locuri de joaca,plantatii de aliniament,mobilier urban**

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- ZR1-**
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...
 - se admit panouri publicitare,totemuri,firmе publicitare,etc...
- ZR2** -se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitatinecesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
 - nu se admite combinarea functiunii de locuire colectiva cu alte functiuni in afara incaperilor pentru profesii liberale descrise mai sus,in conditiile in care celelalte functiuni sunt pouse si la alte niveluri in afara parterului imobilului.In aceste conditii este interzisa functiunea de locuire in respectivul imobil si se vor admite doar celelalte functiuni admise in ZR1,conform art.5.
 - se admit zone de parcaje la parterul cladirilor,vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;
 - se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare,peste inaltimea maxima admisa
 - se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului,peste inaltimea maxima admisa
 - se admit panouri publicitare,totemuri,firmе publicitare,etc...
- **ZRL3**-se admit pe langa locuire sau parcare la parter si functiuni de tip servicii si dotari de proximitate(xerox,cabinete medicale,cabinete avocatura,servicii infrumusetare,profesii liberale,notariate,etc...)in limita a 100mp utili pentru fiecare,cu program de functionare intre orele 8.00-17.00 si flux vizitatori redus
 - se admit birouri profesii liberale in limita a 25% din suprafata locuintei pentru etajele 1-10.
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;
 - se admite 1 etaj tehnic pentru instalatii necesare,peste inaltimea maxima admisa
 - se admit case de scara pentru mentenanta acoperisului,peste inaltimea maxima admisa
 - se admit panouri publicitare,totemuri,firmе publicitare,etc...

- **ZRV**-se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii spectacole, biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert,
 - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafața totală a terenului situat în ZRV
 - se admit parcaje pentru vizitatorii ZRV,
 - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații
 - se admit alei pietonale și alei ocazional carosabile pentru mașinile de intervenție și curățenie
 - se admit toalete ecologice dimensionate și poziționate conform normative
 - se admit panouri publicitare, totemuri, firme publicitare, etc...

UTILIZARI INTERZISE

- **ZR1**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZR2**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZR3**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRV**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

REGIM INALTIME, POT, CUT

- **ZR1**
 POT-50%
 CUT-1,5
 Inaltime-minim P(5m)-maxim P+2E(maxim 20m)
- **ZR2**
 POT-50%
 CUT-3,6
 Inaltime-minim P+1E(8m)-maxim P+1-E(maxim 37m)
- **ZR3**
 POT-50%
 CUT-3,6
 Inaltime-minim P+1E(8m)-maxim P+10E(maxim 37m)(pentru accentul de inaltime din sensul giratoriu inaltimea maxima poate fi P+15E(maxim 55m)
- **ZRV**
 POT-10%

CUT-0.1

Inaltime-maxim P(maxim 6m)

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului, cu incadrarea in inaltimele minime si maxime admise. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finita interioara a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPOS ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

Bilant teritorial existent

Stotal-322600mp(100%)

Sconstruit-43139mp(13,37%)

Scirculatii,platforme=219368mp(68%)

Sverde=35486mp(11%)

Sneamenajat=24577mp(7,63%)

Bilant teritorial propus Szona studiu-322600mp

Zona reglementare	Sconstruit	Sverde	Salei,parcaje	Stotal
ZR1	34256,5mp(50%)	13702,6mp(20%)	20553,9mp(30%)	68513mp(100%)
ZR2	44417mp(50%)	17766,8mp(20%)	26650,2mp(30%)	88834mp(100%)
ZR3	42984mp(50%)	17193,6mp(20%)	25790,4mp(30%)	85968mp(100%)
ZRV	1540mp(10%)	12320mp(80%)	1540mp(10%)	15400mp(100%)
Zona circulatii carosabile,pietonale,piste biciclete,plantatii aliniament				63885mp(100%)

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către

investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele. Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat, conform avizelor furnizorilor de retele.

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se vor obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare, suprafetele de drumuri publice realizate pe terenul beneficiarilor ce vor fi cedate municipiului Constanta.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

In PUZ-ul propus se doreste reconversia unei zone industriale partial dezafectate, ce nu mai corespunde cerintelor prezentului.

Ideea unui nou cartier, cu toate dotările necesare realizate în zona unde vor fi amplasate și locuințele, cu noi spații de agrement, învățământ, birouri și spații comerciale este oportună în zona, în prezent aceste funcțiuni fiind subdimensionate în raport cu cerințele locuitorilor din vecinătate. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu direcțiile de dezvoltare ale zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, se estimează că este nevoie de funcțiunile propuse. Din punct de vedere social, se estimează că zona va deveni mai atractivă prin diversificarea funcțională, va fi creat un nou cartier cu zone de interacțiune a locuitorilor, spații verzi și de socializare dimensionate și amenajate conform cerințelor actuale. Din punct de vedere economic se estimează o creștere a taxelor la bugetele locale și crearea de noi locuri de muncă pe perioada investiției și ulterior acesteia, pentru mentenanța întregii zone.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB. ROXANA MARCULESCU

