

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA B.P. HASDEU, STRADA ION ALEXANDRESCU, STRADA SERBAN VODA , STRADA STEFANITA VODA**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- Beneficiar: MUSU CRISTIAN SI STANEI DRAGOS
- Data elaborarii: aprilie 2016
- Suprafata terenului studiat: 22335,00 mp
- Finantarea obiectivului: beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect **PLANUL URBANISTIC ZONAL** si **REGULAMENTUL DE URBANISM** pentru obiectivul mai sus mentionat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul cuprins intre cele patru strazi mentionate, teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Elaborarea acestora a fost declansata de necesitatea de dezvoltare a parcelei din strada B.P.Hasdeu, nr.89, aflat in proprietatea d-lui Musu Cristian.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-au utilizat ca baza planul cadastral in coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura functionala

Suprafata totala a terenului studiat este de 22335 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de locuinte individuale si colective in suprafata de 20620 mp, adica 92,32% din totalul teritoriului studiat, care include si generatoare a P.U.Z.;
- circulatie carosabila de 861 mp (3,85%);
- teren liber, pietonal neamenajat 854 mp (3,82%).

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona de locuinte	20620	92,32
2.	Zona circulatie carosabila	861	3,85
3.	Pietonal – trotuare	854	3,82
	TOTAL	22335	100

2.1.2. Starea cladirilor

Starea cladirilor este prezentata in plansa P2. In zona exista locuinte de diferite tipuri, cele mai noi aflate in stare buna. Constructiile anexa sunt partial in stare avansata de degradare. O parte din constructiile vechi sunt bine intretinute si modernizate.

Structura de rezistenta a constructiilor se prezinta in general astfel:

- constructiile noi si cele cu peste 3 niveluri – cadre de beton armat, cu plansee si fundatii de beton armat si acoperire tip terasa sau cu sarpanta de lemn.
- constructiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidarie portanta de caramida si sarpanta de lemn;

eoliana, prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos – argila prafoasa + argila. Se anexeaza studiul geotehnic.

2.3.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe strazile adiacente terenului studiat reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Strazile B.P.Hasdeu, Serban Voda si Ion Alexandrescu sunt strazi de categoria a treia si strada Stefanita Voda este de categoria a patra.

Apare o pondere mai mare de crestere a traficului pe strada B.P. Hasdeu a vehiculelor de persoane, in special autoturisme.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica definitiva, iar trotuarele au dimensiuni corespunzatoare si sunt in general in stare medie. Strada Stefanita Voda are trotuare inguste, iar pe unele portiuni latimea dintre aliniamente nu permite prezenta trotuarelor. Gradul de confort al traficului rutier pe aceasta strada este scazut.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului si pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul in comun

Pe cele patru strazi care limiteaza terenul studiat nu exista trasee de transport in comun. Zona este deservita de traseele multiple care se desfasoara pe strada Soveja si pe b. Tomis, aflate in imediata apropiere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 22335 mp, adica 92,32% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 1715 mp, adica 7,67% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

2.6.7. *Sistem de irigatii*

Nu e cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidentiaza probleme legate de mediu.

Deseurile sunt in general de provenienta menajera si se colecteaza in pubele care se ridica saptamanal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orasului.

Apele uzate menajere se colecteaza la reseaua publica aflata in administrarea R.A.J.A..

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

2.8.1. *Disfunctionalitati*

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

a) utilizarile admise in reglementarea urbanistica in vigoare permite numai pentru functiunile complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina) in limita a maxim 25% din suprafata construita. Este necesara completarea functiunilor cu locuirea si cu marirea plajei de functiuni libere.

De asemenea, functiunile initial permise prin P.U.G. Limiteaza locuire numai latipul individual, in conditiile in care in zona exista mai multe locuinte colective.

b) este interzisa dezmembrarea parcelelor existente si construire pe parcele dezmembrate. Acest fapt contravine faptului ca unele parcele pot fi construite in urma dezmembrarii, avand suprafate care permit desfasurarea unor functiuni in conditii corespunzatoare;

c) interesele proprietarului necesita reglementarea prin PUZ.

2.8.2. *Necesitati si optiuni*

Dorinta proprietarului parcelei precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit este:

- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarilor si a comunitatii;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

- regim de inaltime P+2 maxim 10m; se admit depasiri de 1-2m numai pentru aliniera la cornisa cu constructiile invecinate;
- P.O.T. maxim 35%; se admit cresteri de 10% daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa;
- C.U.T. maxim 1,0; se admit cresteri de 10% daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

Incadrarea in prevederile P.U.Z. aprobat prin HCLM 34/2011

A fost elaborat pe baza HGR 525/1996 si prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr.34/10.02.2011 a fost aprobat si a ramas in vigoare pana in prezent.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. mentionat sunt admise in zona numai functiuni complementare si sunt interzise activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Datorita disfunctionalitatilor aparute in aplicarea regulamentului de urbanism in vigoare a aparut necesitatea luarii in studiu a aceleiasi suprafete de teren pentru clarificarea modului de construire si solutionarea inconvenientelor.

Prezentul PUZ va solutiona:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT si CUT) – limite minime si maxime;
- destinatia terenurilor;
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echipare tehnico-edilitara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;

Parcarile si garajele se vor asigura exclusiv in incintele proprietatilor, conform functiunilor propuse, in functie de necesitati. La proiectarea parcajelor si garajelor se vor respecta (conform avizului de oportunitate 1438/20.04.2016):

- Ordinul MLPAT 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane P132-93;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisa numai in conditiile in care spatiul pentru circulatia pietonala ramane de minim 1,5m.

Nu se vor amplasa parcare la mai putin de 5 m de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.4.4. Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulatia carosabila si pietonala realizandu-se pe strazile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZR 1 – locuinte si functiuni complementare
- circulatia pietonala
- circulatia carosabila.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuinte si functiuni complementare – ZR 1.

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari. Se mentin cei aprobati in P.U.Z. anterior aprobat cu HCLM 34/2011.

POT maxim = 55%

CUT maxim = 2,4

Regimul de inaltime propus se aliniaza existentului si dorintei de dezvoltarea a initiatorului P.U.Z..

3.5.5. Zone protejate. Interventii permise

Pe terenul studiat nu se evidentiaza zone sau obiecte protejate naturale, istorice sau de arhitectura. Linia electrica aeriana existenta are o zona de protectie de 1,5m din ax.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se vor executa bransamente la reseaua publica. Acestea se vor executa pe baza autorizarii si avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la fose septice vidanjabile.

Apele pluviale din incinte se vor dirija catre suprafetele inierbate, iar cele publice la reseaua din zona.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Construirea obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de retele electrice. Pentru racordarea la energia electrica sunt necesare lucrari de bransament la retelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat si avizat, conform legii. Se pot folosi si surse alternative de energie.

3.6.4. Telecomunicatii

Se vor executa bransamente la retelele publice de telefonie fixa la cererea investitorilor si se vor folosi retelele de telefonie mobila.

3.6.5. Sistemul de irigatii

Nu este cazul.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei. Nu exista suprafete aflate in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulatia terenurilor

Ne se modifica tipul de proprietate existent.

IV. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General Municipiului Constanta;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,
arh. Ignis Duvagi



REGULAMENT DE URBANISM

**AFERENT P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA B.P. HASDEU, STRADA
ION ALEXANDRESCU, STRADA SERBAN VODA , STRADA STEFANITA VODA**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. pentru zona delimitata de strada B.P. Hasdeu, strada Ion Alexandrescu, strada Serban Voda , strada Stefanita Voda.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea si/sau modernizarea constructiilor existente;

În timpul construcției se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și a normativelor specifice.

6. *REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*

Retragerea construcțiilor față de limita proprietății spre stradă va fi de 4,0m. Este permisă o distanță mai mică în cazul alinierii construcțiilor la construcțiile învecinate.

Făță de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va respecta Codul Civil. Se va asigura însorirea spațiilor, conform normativelor în vigoare.

7. *REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII*

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o față a construcțiilor, iar, după caz, pe două fațade.

Se va asigura accesul autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor.

8. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public.

Bransamentele se vor executa îngropat.

9. *REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII*

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor amplasa obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. Se pastrează reglementările P.U.G., astfel:

- pentru locuințe individuale însiruite – minim 150mp și 8m deschidere la stradă;

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata eventual de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri;

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica trei zone functionale.

- ZR 1 – locuinte si functiuni complementare situat intre strazile B.P.Hasdeu, Serban Voda, Ion Alexandrescu si Stefanita Voda
- circulatia pietonala – trotuarele aferente strazilor
- circulatia carosabila – pe strazile mentionate, care delimiteaza ZR 1.

Zona reglementata prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuinte si functiuni complementare – ZR 1, functiunea predominanta in teritoriu.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12. UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- locuinte colective mici si medii cu maxim P+3 niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;
- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina, contabilitate, notariat, mediere, etc.), servicii (mici ateliere de croitorie, cizmarie, ceasornicarie, consultanta, etc.) in limita a maxim 25% din aria construita.

13. UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR; AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile construite in regim insiruit sau cuplat se vor dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi sau interspatiu;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii;
- amplasarea si configurarea cladirilor pe parcela se va face cu respectarea Codului Civil si asigurarea insoririi corespunzatoare a spatiilor si a vecinatatilor conform legislatiei in vigoare.

17. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice. Spatiul de parcare/garare se va dimensiona conform normativelor in vigoare.

18. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim propus – P+3, eventual cu subsol sau demisol si/sau mansardarea in suprafata de maxim 60% din suprafata ultimului nivel.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Cladirile noi sau interventiile pe de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se vor folosi structuri definitive de zidarii portante de zidarie sau cadre de beton armat. Acoperirea se face tip terasa sau cu sarpanta cu invelitori din materiale durabile.

Pentru carosabil se vor folosi imbracaminti asfaltice, iar pentru parcare dale inierbate sau imbracaminti asfaltice.

Pentru trotuarele din jurul constructiilor se pot folosi dale de beton sau pavele.