



VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXA 1 – STUDIU INSORIRE AMPLASAMENT A1
6. ANEXA 2 – STUDIU INSORIRE AMPLASAMENT A2

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE: LA NORD: STR.SOVEJA, LA VEST: BD.ALEXANDRU LAPUSNEANU, LA SUD: ALEEA CAMELIEI, ALEEA BRANDUSELOR,STR. MIORITEI, LA EST: ALEEA MAGNOLIEI, ALEEA VOINICULUI, STR. PRIMAVERII, MUN. CONSTANTA, conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 109028/11.07.2014
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
INITIATORI:	ANASTASE EUGEN GEORGE SI AGNES ALINA, MANU MONICA
DATA ELABORARII	IANUARIE 2016

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr. 109028/11.07.2014**, anexa la **Certificatul de urbanism nr. 3567/13.11.2014**, emise de Primaria Mun. Constanta.

Zona studiata prin PUZ are suprafata de 10ha si cuprinde cele doua amplasamente/parcele care au generat studiul PUZ si vecinatatile acestora, conform limitelor zonelor de reglementare aprobate prin PUG Mun. Constanta. Zona studiata prin prezentul PUZ este delimitata astfel:

- La nord: strada Soveja
- La sud: Aleea Cameliei, Aleea Branduselor si strada Mioritei
- La est: Aleea Magnoliei, Aleea Voinicului si strada Primaverii
- La vest: bulevardul Alexandru Lapusneanu

Amplasamentele care au generat studiul PUZ si sunt reglementate prin prezenta documentatie au fost denumite din motive operationale, A1 si A2.

Amplasamentul A1, str. Soveja, nr.27B si 27C

- proprietate privata a lui Anastase George si Agnes Alina, conform Sentinta Civila nr. 6162/28.03.2011, Proces verbal de predare primire nr.115735.15.11/2011, Dispozitie Primar nr.887/09.04.2013, Proces verbal de predare primire nr.53902/26.4.2013, Act de alipire nr.1959/24.09.2014, Intabulare nr.90581/24.09.2014
- suprafata teren = 473mp conform documentatiei cadastrale



- nr. cadastral 241528
- categoria de folosinta: Cc-curti-constructii
- teren liber neconstruit

Amplasamentul A2, strada Soveja, nr.19A

- proprietate privata a lui Manu Monica, conform Contract de vanzare cumparare nr. 1029/2007, Intabulare nr. 42394/09.07.2010.
- suprafata teren = 246,35mp conform documentatiei cadastrale
- nr. cadastral 20662
- categoria de folosinta: Cc-curti-constructii
- teren liber neconstruit

Prin prezenta documentatie PUZ se stabilesc reglementări noi, cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare*).

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- HCLM nr.591/2008

2. ALTE SURSE:

- Studiul topografic
- Informatii referitoare la echiparea tehnico-edilitara, furnizate de detinatorii de utilitati

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona propusa pentru studiu, face partea din zona centrala a Mun. Constanta, aflata la intersectia strazii Soveja cu bulevardul Alexandru Lapusneanu, vi-a-vis de Citypark Mall.

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **10ha** cuprinde terenuri aflate in domeniul public si privat al Mun. Constanta, precum si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Cele doua amplasamente care au generat studiul PUZ, au urmatoorii vecini:

Amplasamentul A1, str. Soveja, nr.27B si 27C

- La nord: strada Soveja
- La sud : Primaria Mun. Constanta
- La est: Primaria Mun. Constanta
- La vest: Primaria Mun. Constanta, bloc X1 P+4E

Amplasamentul A2, strada Soveja, nr.19A

- La nord: strada Soveja
- La sud: strada Miorita
- La est: Agentia Judeteana de ocupare a fortei de munca Constanta – cladire D+P+3E, perete calcan
- La vest: S.C.EDA COM IMPEX S.R.L. – Locuinta P+1+M – perete calcan



2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

2.3.3 TEMPERATURA



Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita

prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si productie de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile



caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbustive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fasia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebadă de vara), *Ardea cinerea* (starc cenusiu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.3 CIRCULATIA

Principalele cai de comunicatie rutiera adiacente zonei studiate sunt b-dul Alexandru Lapusneanu si strada Soveja.

In interiorul zonei accesurile auto se realizeaza:

- din B-dul Alexandru Lapusneanu prin aleea Mimoselor si Aleea Cameliei (pe latura de vest), - din strada Soveja prin Aleea Branduselor (din partea de nord)
- din strada Primaverii prin strada Miorita (din partea de est).

Categorii de strazi in zona studata:

- Strazi de categoria I – magistrala (6 benzi de circulatie): b-dul Alexandru Lapusneanu si strada Soveja
- Strazi de categoria III – colectoare (2 benzi de circulatie): Aleea Branduselor, strada Miorita si strada Primaverii
- Strazi de categoria IV- de folosinta locala (1 banda de circulatie): Aleea Mimoselor, Aleea Cameliei, Aleea Branduselor, Aleea Magnoliei, Aleea Voinicului – fundatura.

In limita zonei studiate exista un numar total de cca. 244 locuri de parcare amenajate, din care cca.103 locuri de parcare in zona ZRL4A (Zona amplasamentului A1). Nu au fost luate in calcul parcajele adiacente b-dul Alexandru Lapusneanu si strazii Soveja.

O estimare a numarului total de apartamente existent in zona studata raportat la numarul existent de locuri de parcare arata ca in prezent exista 1 loc de parcare la 4,19 apartamente. (numar estimat de apartamente = 1024).

Principalele disfunctionalitati

- Numar insuficient de locuri de parcare amenajate raportat la numarul de apartamente existent in zona
- Indisponibilitatea suprafetelor de teren libere, necesare amenajarii unor noi locuri de parcare. Majoritatea suprafetelor de teren sunt amenajate ca gradini/spatii plantate in ansamblurile de locuinte colective
- Subdimensionarea aleilor carosabile existente in limita zonei, intre 3,5-5,5m latime



2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **10ha** si se suprapune peste 4 zone de reglementare **ZRL4- Zona locuinte colective P+3-4**, 2 zone de reglementare **ZRE – Zona echipamente publice** si o zona de reglementare **ZRL2a – Zona locuinte P+2**, conform PUG Mun. Constanta.

Din motive operationale cele patru zone de reglementare ZRL4, au fost denumite ZRL4 (A), ZRL4 (B), ZRL4 (C), ZRL4 (D), iar cele doua zone ZRE, au fost denumite ZRE (A) si ZRE (B), conform planurilor prezentului Plan urbanistic zonal.

Cele doua amplasamente care genereaza studiul PUZ, fac parte din zonele de reglementare ZRL4 (AMPLASAMENTUL A1) si ZRL2a (AMPLASAMENTUL A2).

Cele doua amplasamente sunt terenuri libere de constructii, avand categoria de folosinta curti-constructii.

2.3.1 Zona de reglementare ZRL4 (A)

Suprafata zonei de reglementare ZRL4 A, este **26378,00mp.**

In limita zonei se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3/P+4, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principalele cai de comunicatie rutiera sunt strada Soveja si bulevardul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesul auto se realizeaza pe alei carosabile cu latimi de 4-6m.

In limita zonei se afla si **amplasamentul A1 - str. Soveja, nr.27B si 27C**, cu suprafata de 473mp – teren liber de constructii.

Foto - Amplasament A1-Strada Soveja



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA - ZONA ZRL4A

FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
LOCUINTE COLECTIVE P+3-P+4	5876.15mp	22.28 %
ECHIPARE EDILITARA	334.23mp	1.27 %
TEREN LIBER Cc	1365.22mp	5,18 %
SPATII PLANTATE	13551,05mp	51,37 %
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	3000.00mp.	11.37 %
CIRCULATII PIETONALE	2251.35mp.	8.53 %
TOTAL	26378,00mp	100.00%



COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI SI APROBATI- ZONA ZRL4A				
SUPRAFATA ZONA	26378,00	m2	26378,00	m2
***	EXISTENT		CONFORM PUG	
SUPRAFATA CONSTRUITA	5876.15	m2	-	m2
SUPRAFATA DESFASURATA	26920.12	m2	-	m2
P.O.T.	22.28	%	30	%
C.U.T.	1.02		1,5	

2.3.2 Zona de reglementare ZRL4 (B)

In limita zonei ZRL4 (B) se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+3/P+4, o cladire de birouri si apartamente, cu regim de inaltime P+4 si constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principala cale de comunicatie rutiera este strada Soveja. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alea Branduselor.

2.3.3 Zona de reglementare ZRL4 (C)

In limita zonei ZRL4 (C) se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, birouri si servicii-benzinarie, spalatorie auto – P+2, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principala cale de comunicatie rutiera este b-dul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alea Mimozelor, in partea de nord si Alea Cameliei, in partea de sud.

2.3.4 Zona de reglementare ZRL4 (D)

In limita zonei ZRL4 (D) se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, Camin cu regim de inaltime P+1, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principala cale de comunicatie rutiera este b-dul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alea Mimozelor, in partea de nord si Alea Cameliei, in partea de sud.

2.3.5 Zona de reglementare ZRE1(A)

In limita zonelor ZRE (A) – zona echipamentelor publice, se afla Cresa nr.5.

Principala cale de comunicatie rutiera este b-dul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe alea Mimozelor, in partea de nord si Alea Cameliei, in partea de sud.

2.3.6 Zona de reglementare ZRE2 (B)

In limita zonelor ZRE (B) – zona echipamentelor publice, se afla un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate.

Principala cale de comunicatie rutiera este b-dul Alexandru Lapusneanu. In interiorul zonei accesele auto se realizeaza pe Alea Cameliei, in partea de sud.

2.3.7 Zona de reglementare ZRL2a

Suprafata zonei de reglementare ZRL2 a, este **2190.75mp.**

In limitele zonei se afla 5 parcele – proprietati privata si o parcare, astfel:

- Parcela nr.1 - aflata la intersectia strazilor Soveja si Primaverii – Statie alimentare carburanti Rompetrol, Parter
- Parcela nr.2 – cladire D+P+3-Megagym – birouri/servicii
- Alea si parcare



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO448RDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

- Parcela nr.3 – cladire P+M+2E - Agentia Judeteana de ocupare a fortei de munca Constanta,
- Parcela nr.4 – **amplasament care a generat PUZ – A2 - strada Soveja, nr.19A- teren liber de constructii**
- Parcela nr.5 – cladire P+1+M – locuinta individuala

Principalele cai de comunicatie rutiera sunt strada Soveja, strada Primaverii si strada Miorita.

Din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanitistici si regimului de inaltime existent, aceasta zona nu isi mai pastreaza caracterul aferent ZRL2a. Caracterul sau functional in acest moment este specific zonei mixte.

Foto - Amplasament A2-Strada Soveja

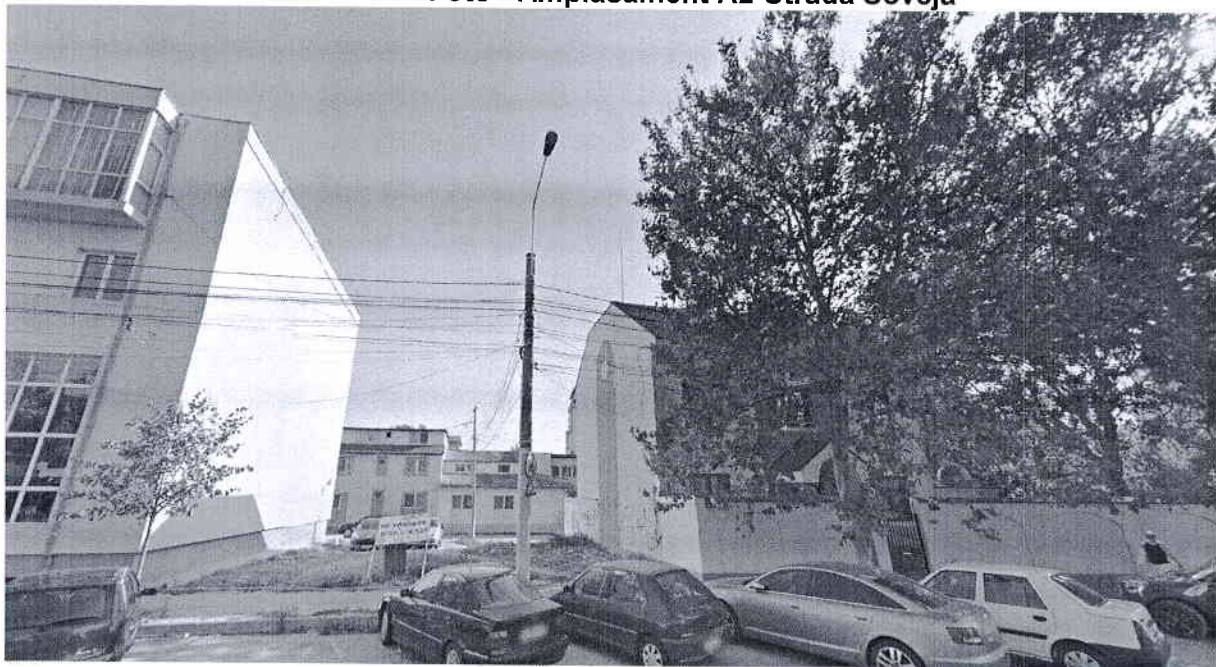
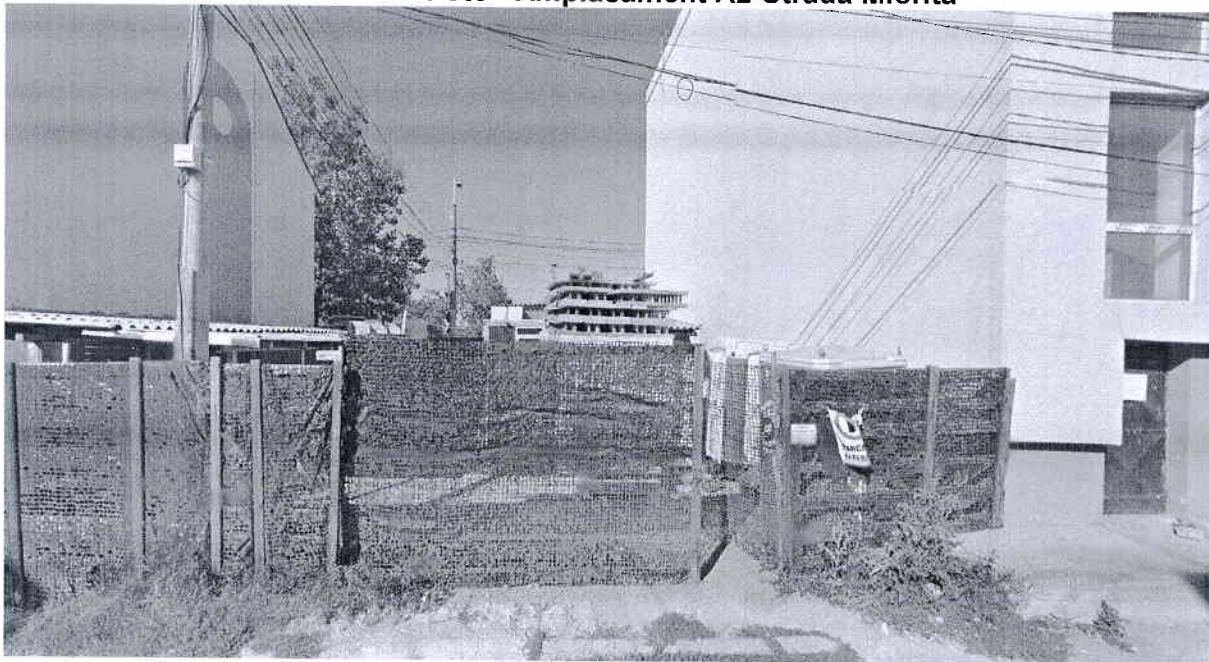


Foto - Amplasament A2-Strada Miorita





BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA - ZONA ZRL2a		
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
LOCUINTA INDIVIDUALA P+1+M	421.70 mp.	19.25 %
INSTITUTII PUBLICE	430.00 mp.	19.63 %
TEREN LIBER Cc	246.00 mp.	11.23 %
SERVICII	375.00 mp.	17.12 %
STATIE ALIMENARE CARBURANTI	540.00 mp.	24.65 %
TOTAL	2190.75 mp.	100.00 %

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI SI APROBATI- ZONA ZRL2A				
Nr.Crt.	AMPLASAMENT	S parcela(mp)	ACD(mp)	CUT
	EXISTENT			
1	LOCUINTA	421,70	416,84	0,99
2	AMPLASAMENT A2	246,00	0,00	0,00
3	AJOFM	428,26	1239,00	2,89
4	PARCARE	178,05	0,00	0,00
5	MEGAGYM	374,20	1024,00	2,73
6	STATIE PECO	540,00	68,00	0,12
MEDIA PONDERATA CUT EXISTENT		1,12=6,73/6		

2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Conform aviz RAJA nr. 49/15742 din 13.01.2015

- In limita zonei studiate exista retele de distributie apa, colectoare menajere, colectoare pluviale, bransamente de apa si racorduri de canalizare aferente imobilelor vecine, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

- Pe amplasamentul A1 exista colectorul menajer Ov 700/1050mm beton (H=3,5m) conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

- La limita de sud a amplasamentului A1 exista colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

- Pe amplasamentul A2 pot fi retele de canalizare interioara care apartin imobilelor vecine. Aceste retele nu apartin S.C.RAJA S.A.

- Pe strada Soveja exista conducta de distributie apa Dn 200mm F si colectorul pluvial Dn 500mm.

- Pe bd. Alexandru Lapusneanu exista conducta de distributie apa Dn 450mmPEHD, conducta de distributie apa Dn 3150mm Azb, colectorul menajer si colectorul pluvial Ov2000/3000mm B.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform aviz ENEL, nr.1401141424/20.12.2014



– In limitele zonei studiate, exista retele de energie electrica LES 10+0,4KV, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Conform aviz RADET, nr.B25356/16.11.2014:

– In limitele zonei studiate exista retele termice, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform aviz CONGAZ, nr.852B/10.12.2014:

– In limitele zonei studiate exista conducte de gaze naturale de presiune medie si redusa, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

– Pe amplasamentul A1 exista conducta de distributie gaze naturale PE 100SDR 11 Dn 315mm si bransamentul PE 100SDR 11Dn 32mm al scarii B a blocului V1, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

TELECOMUNICATII

Conform aviz TELEKOM, nr.203/04/07/01CT/1834

– In limitele zonei studiate exista retele de telecomunicatii-cabluri Tc subterane, conform planului anexa la aviz si planului U04-Reglementari edilitare

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Conform certificatului de urbanism 3567/13.11.2014 este necesara obtinerea actului administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului. Ulterior obtinerii acestui act, se vor aduce completari la acest capitol.

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona PUZ studiata este o zona urbana, puternic antropizata, in care exista multe constructii cu functiuni de locuire, echipamente publice, comert si servicii.

De asemenea, in cadrul acestui perimetru se regasesc atat spatiile verzi cat si terenuri proprietate privata, libere de de constructii, inscrise in zonele specificate in prezenta documentatie.

2.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va intocmi studiul geotehnic, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

2.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente ce prezinta riscuri pentru zona, precum si zonele lor de protectie, respectiv:

- Colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa si nu poate fi deviat datorita dimensiunilor foarte mari.



2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate precum si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a va desfasurat procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Suprafata zonei studiate prin PUZ, delimitata astfel:

- La nord: strada Soveja
- La sud: Aleea Cameliei, Aleea Branduselor si strada Mioritei
- La est: Aleea Magnoliei, Aleea Voinicului si strada Primaverii
- La vest: bulevardul Alexandru Lapusneanu

se suprapune peste 4 zone de reglementare **ZRL4**, 2 zone de reglementare **ZRE** si o zona de reglementare **ZRL2a**, conform PUG Mun. Constanta.

Cele doua amplasamente care genereaza studiul PUZ, fac parte din zonele de reglementare **ZRL4 (AMPLASAMENTUL A1)** si **ZRL2a (AMPLASAMENTUL A2)**.

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zona ZRL4:

- **utilizari admise:** locuinte in proprietate privata si locuinte sociale; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurii
- **regim de inaltime:** P+4E
- **procent de ocupare al terenului:** 30%
- **coeficient de utilizare al terenului:** 1,5

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zona ZRL2a:

- **utilizari admise:** locuinte si functiuni complementare locuirii
- **regim de inaltime:** P+2E
- **procent de ocupare al terenului:** 35%-45%
- **coeficient de utilizare al terenului:** 1-1,35
- se admit mansardari
- se admit cresteri cu 10% ale POT si CUT, conform Regulament PUG

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

DIMENSIONARE NECESAR SPATII VERZI	
FUNCTIUNE	HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren



COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
INDUSTRIE	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	30% din Steren

Suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului.

1. Pentru amplasamentul A1, se propune posibilitatea amplasarii unei cladiri noi cu functiune predominanta de locuire si posibilitatea altor functiuni la parter si la etajul 1: servicii, birouri, comert, alimentatie publica.

Pe planul U06.1-Posibilitati de mobilitate urbanistica, se propune o varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilitate a amplasamentul cu respectarea conditiilor din regulamentul de urbanism aferent PUZ. Proiectul tehnic ce va fi intocmit ulterior, poate sa difere de varianta de mobilitate prezentata, cu conditia incadrarii in reglementarile urbanistice din regulamentul de urbanism aferent PUZ.

----- SUPRAFATA TEREN = 473mp

NECESARUL DE SPATII VERZI - minim 30% din suprafata teren pentru cladirile de locuinte colective

TOTAL NECESAR = 141,90mp

TOTAL PROPUIS (prin sugestia de mobilitate prezentata) = 150,78 mp(31,88% din S TEREN)
din care:

- 123,78mp spatiu verde la sol, gazon - gradina (26,17% din S teren)
- 27,00mp spatiu verde - jardiniera (5,71% din S teren)

2. Pentru amplasamentul A2, se propune posibilitatea amplasarii unei cladiri noi de locuinte cu functiuni mixte la parter: servicii, comert.

Pe planul U06.2-Posibilitati de mobilitate urbanistica, se propune o varianta posibila, dar nu obligatorie de mobilitate a amplasamentul cu respectarea conditiilor din regulamentul de urbanism aferent PUZ. Proiectul tehnic ce va fi intocmit ulterior, poate sa difere de varianta de mobilitate prezentata, cu conditia incadrarii in reglementarile urbanistice din regulamentul de urbanism aferent PUZ.

----- SUPRAFATA TEREN = 246mp

NECESARUL DE SPATII VERZI- minim 30% din suprafata teren pentru functiunea de locuinte colective

TOTAL NECESAR = 73,80mp

TOTAL PROPUIS (prin sugestia de mobilitate prezentata) = 74,88 mp(30,43% din S TEREN)
din care:

- 47,88mp spatiu verde la sol, gazon - gradina (19,46% din S teren)
- 27,00mp spatiu verde - jardiniera (10,97% din S teren)

BILANT TERITORIAL SPATII VERZI					
ZONA DE REGLEMENTARE	SUPRAFATA ZONA	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
ZRL4 (A)	26378MP	13551,05MP	51,37%	13551,05MP	51,37%
ZRL4 (B)	9043,00MP	4721,32MP	52,20%	4721,32MP	52,20%
ZRL4 (C)	12448,67MP	7995,16MP	64,22%	7995,16MP	64,22%



ZRL4 (D)	23127,08MP	13940,99MP	60,27%	13940,99MP	60,27%
ZRE (A)	3409,01MP	0,00MP	0,00%	0,00MP	0,00%
ZRE (B)->ZRL4	2138,36MP	1122,33MP	52,48%	1122,33MP	52,48%
ZRL2a -> ZRM1	2190,75MP	0,00MP	0,00%	0,00MP	0,00%

FUNCTIUNEA	SITUATIAEXISTENTA		PROPUNERE	
	SUPRAFATA/MP	%	SUPRAFATA/MP	%
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL4A – ZONA AMPLASAMENT A1				
SPATII VERZI	13551.05 mp	51.37 %	13551.05 mp	51.37 %
ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2A->ZRM1 – ZONA AMPLASAMENT A2				
SPATII VERZI	0	0	0	0

In toate celelalte zone de reglementare care fac parte din zona de studiată prin PUZ, respectiv, ZRL4A, ZRL4B, ZRL4C, ZRL4D, ZRE1, ZRE2->ZRL4, suprafețele existente de spații verzi se mențin.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prin prezentul plan urbanistic se propune reglementarea urbanistica a celor două amplasamente care au generat studiul PUZ.

Pentru amplasamentul A1 se propune o clădire de locuințe colective S+P+4, cu spații comerciale/alimentatie publică la parter și posibilitatea amenajării de birouri la etajul 1.

Pentru amplasamentul A2 se propune o clădire de locuințe colective D+P+3, cu spații comerciale/servicii la parter.

Conform Regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ, art.8-Circulații și accese:

- *parcela care a generat PUZ, amplasament A1, are acces direct din strada Soveja și din alee acces amplasată la sud de amplasament*
- *parcela care a generat PUZ, amplasament A2, are acces direct din strada Soveja și strada Miorita*
- *autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor*
- *autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*
- *în sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.*
- *accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.*
- *accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor*

Conform Regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ, art.9-Stationarea autovehiculelor:

- *stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice*
- *autorizarea executării noii construcții se emite numai dacă se asigură realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesar*
- *numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanta și **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în*



CONT CLIBENT NR BO44BBDE140SVGG488561400 B B B AGENTIA MAMALA

140SV66488361400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

TELEFON/FAX +40.341.401.763
EMAIL office_usonia@gmail.com

----- SUPRAFATA TEREN = 246mp
----- SUPRAFATA CONSTRUITA max = 172,20mp
----- SUPRAFATA DESAFASURATA max = 646,98mp
----- POT max=70%
----- CUT max=2,63
----- RH=D+P+3, H max= 16m (str. Soveja)
----- FUNCTIUNI: LOCUIRE (etajele 1,2,3) si



SERVICII/COMERT(parter)
PARCARE (demisol)

NECESARUL DE PARCAJE

- Parter: Comert/servicii, S utila= 98,20mp, 1loc de parcare/35mp => 3 lp
- Etaje 1-3: 1 apartament/etaj cu s<100mp => 3 apartamente (et.1,et.2,et.3) => 3 lp

TOTAL LOCURI DE PARCARE NECESARE = 6

TOTAL LOCURI DE PARCARE PROPUSE PE TEREN LA DEMISOL = 6 LP cu acces din str. Miorita

ACCES AUTO AMPLASAMENT– din strada Soveja

ACCES AUTO LA PARCARE DEMISOL– din strada Miorita

ACCES PIETONAL – din strada Soveja si din strada Miorita

**3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI.
BILANT TERITORIAL**

Suprafata zonei propusa pentru studiu este de **10ha** si se suprapune peste 4 zone de reglementare **ZRL4- Zona locuinte colective P+3-4**, 2 zone de reglementare **ZRE – Zona echipamente publice** si o zona de reglementare **ZRL2a – Zona locuinte P+2**, conform PUG Mun. Constanta.

Din motive operationale cele patru zone de reglementare ZRL4, au fost denumite ZRL4 (A), ZRL4 (B), ZRL4 (C), ZRL4 (D), iar cele doua zone ZRE, au fost denumite ZRE (A) si ZRE (B), conform planurilor prezentului Plan urbanistic zonal.

Cele doua amplasamente care genereaza studiul PUZ, fac parte din zonele de reglementare ZRL4 (AMPLASAMENTUL A1) si ZRL2a (AMPLASAMENTUL A2).

Propunerile PUZ pentru zonele de reglementare existente sunt:

3.4.1 Zona de reglementare ZRL4 (A)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (A), se propun reglementari urbanistice noi pentru amplasamentul A1 - str. Soveja, nr.27B si 27C, cu suprafata de 473mp – teren liber de constructii, precum si reorganizarea circulatiilor auto si parcajelor existente, conform cap.3.3-Modernizarea circulatiei si planului U03-Reglementari urbanistice.

Pentru amplasament A1, teren liber care a generat PUZ, reglementarile urbanistice propuse sunt:

- Suprafata teren = 473mp
- POT=70% =>Suprafata construita/proiectie la sol maxim=331,10mp
- CUT=4=>Suprafata desfasurata maxim = 1892mp
- RH=S+P+4, H max la cornisa = 18,50m (la strada Soveja)
- Subsol cu destinatia parcare si spatii tehnice
- Functiune predominanta: locuire
- Functiuni mixte: servicii, comert, alimentatie publica la parter si birouri la etaje in limita a maxim 40% din suprafata construita desfasurata
- spatii verzi la sol, circulatii auto si pietonale
- Acces auto si pietonal la amplasament din alee de acces existenta la sud de amplasament/din strada Soveja
- Amplasarea fata de alinimentul strazii Soveja – noua cladire se poate amplasa pe aliniment sau retras de la acesta in functie de zonele de protectie ale eventualelor retele edilitare existente in zona amplasamentului.
- Amplasarea cladirii fata de limita de sud de proprietate, se va face cu respectarea zonei de protectie a colectorului pluvial existent, in limita suprafetei maxim edificabila, conform planurilor U03-Reglementari urbanistice si U04-Reglementari edilitare.

- Distantele minime intre limita suprafetei edificabile la sol si cladirilor invecinate sunt:

- 6m fata de perete calcan bloc X1



- 13m fata de fatada est bloc X1
- 21m fata de fatada nord bloc V1, scara C
- 19,6m fata de fatada nord bloc V1, scara B
- 23,5m fata de fatada nord bloc V1, scara A

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA- PROPUNERE - ZONA ZRL4A				
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
LOCUINTE COLECTIVE P+3-P+4	5876.15mp	22.28 %	5876.15mp	22.28 %
ECHIPARE EDILITARA	334.23mp	1.27 %	334.23mp	1.27 %
TEREN LIBER Cc	1365.22mp	5.18 %	892.22mp	1.79 %
LOCUINTE SI SERVICII	0.00mp	0.00%	473.00mp.	1.79 %
SPATII PLANTATE	13551.05 mp	51.37 %	113551.05 mp	51.37 %
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	3000.00mp.	11.37 %	3000.00mp.	11.37 %
CIRCULATII PIETONALE	2251.35mp.	8.53 %	2251.35mp.	8.53 %
TOTAL	26378,00mp	100.00%	26333.65mp	100.00%

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI SI APROBATI- ZONA ZRL4A						
SUPRAFATA ZONA	26378.00	m2	26333.65	m2	26378.00	m2
***	EXISTENT		PROPUS		CONFORM PUG	
SUPRAFATA CONSTRUITA	5876.15	m2	6207.25	m2	-	m2
SUPRAFATA DESFASURATA	26920.12	m2	2857562	m2	-	m2
P.O.T.	22.28	%	23.53	%	30	%
C.U.T.	1.02		1.08		1.5	

3.4.2 Zona de reglementare ZRL4 (B)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (B) nu se propun modificari, se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

3.4.3 Zona de reglementare ZRL4 (C)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (B) nu se propun modificari, se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

3.4.4 Zona de reglementare ZRL4 (D)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (B) nu se propun modificari, se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

3.4.5 Zona de reglementare ZRE (A)

In limitele zonei de reglementare ZRL4 (B) nu se propun modificari, se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

3.4.6 Zona de reglementare ZRE2 (B)

Intrucat in limita zonelor ZRE (B) – zona echipamentelor publice, se afla un bloc de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, constructii edilitare, circulatii auto, pietonale, parcaje la sol si spatii plantate, se propune transformarea zonei in zona ZRL4 – conform PUG, cu reglementari aferente acesteia.

3.4.7 Zona de reglementare ZRL2a

Din analiza situatiei existente a ocuparii terenurilor, se poate constata faptul ca atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere al coeficientilor urbanistici si regimului de inaltime



existent, aceasta zona nu isi mai pastreaza caracterul aferent ZRL2a. Caracterul sau functional in acest moment este specific zonei mixta.

Astfel se propune transformarea zonei din zona de locuinte ZRL2a in zona mixta ZRM1.

Toate loturile existente fiind construite, acestea isi pastreaza reglementarile aprobate/autorizatiile emise.

Pentru amplasament A2, teren liber care a generat PUZ, reglementarile urbanistice propuse sunt:

- Suprafata teren = 246mp
- POT=70% =>Suprafata construita/proiectie la sol maxim=172,20mp
- CUT=2,63=>Suprafata desfasurata maxim = 647,00mp
- RH=D+P+3, H max la cornisa = 16m (la strada Soveja)
- Functiune predominanta: locuire
- Functiuni: comert/servicii la parter
- Parcaje la sol, spatii verzi la sol, circulatii auto si pietonale
- Acces auto si pietonal la amplasament din alee carosabila existenta la sud de amplasament/din strada Soveja
- Amplasarea fata de aliniamentul strazii Soveja – noua cladire se poate amplasa pe aliniament
- Amplasarea fata de aliniamentul strazii Miorita – noua cladire se va amplasa fata de alinimanet in limita suprafetei maxim edificabila marcata pe planşa de Reglementari urbanistice.
- Noua cladire va fi amplasata fata de cladirile vecine existente: locuinta si sediu AJOFM Constanta, conform prevederilor Codului Civil.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV - ZONA ZRL2a ->ZRM1				
FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%		
LOCUINTA INDIVIDUALA P+1+M	421.70 mp.	19.25 %	421.70 mp.	19.25 %
INSTITUTII PUBLICE	430.00 mp.	19.63 %	430.00 mp.	19.63 %
TEREN LIBER Cc – A2	246.00 mp.	11.23 %	0.00mp	0.00 %
LOCUIRE SI SERVICII	0.00mp	0.00 %	246.00 mp.	11.23 %
SERVICII	375.00 mp.	17.12 %	375.00 mp.	17.12 %
STATIE ALIMENARE CARBURANTI	540.00 mp.	24.65 %	540.00 mp.	24.65 %
TOTAL	2190.75 mp.	100.00 %	2190.75 mp.	100.00 %

Nr.Crt.	AMPLASAMENT	S parcela(mp)	ACD(mp)	CUT	ACD(mp)	CUT
		EXISTENT			PROPOS	
1	LOCUINTA	421,70	416,84	0,99		1,35
2	AMPLASAMENT A2	246,00	0,00	0,00	647,00	2,63
3	AJOFM	428,26	1239,00	2,89		2,89
4	PARCARE	178,05	0,00	0,00		0,00
5	MEGAGYM	374,20	1024,00	2,73		2,73
6	STATIE PECO	540,00	68,00	0,12		0,12
MEDIA PONDERATA CUT EXISTENT				1,12=6,73/6		
MEDIA PONDERATA CUTPROPOS					1,61=9,72/6	
TOTAL ADMIS ZRL2b		S ZRL2a=2190,75mp			1,62=1,35+20%	



3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

Cladirile noi se vor racorda la retea de apa si canalizare existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la S.C.RAJA S.A.

Pentru realizarea unei cladiri noi pe amplasamentul A1 este necesara devierea colectorului menajer Ov 700/1050mm beton (H=3,5m).

La limita de sud a amplasamentului A1, exista colectorul pluvial clopot 3200/2030mm beton (H=2,8-3,2m) ce transporta debite foarte mari de apa, ce nu poate fi deviat.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectorului pluvial.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Cladirile noi se vor racorda la retea de alimentare cu energie electrica existenta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la ENEL.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Cladirile noi se vor racorda la retea de gaze naturale existenta pe baza avizelor ce vor fi abtinue de la Congaz.

Pentru realizarea unei cladiri noi pe amplasamentul A1 este necesara devierea conductei de gaze naturale existenta PE100 SDR 11Dn315mm si modificarea bransamentului existent PE 100 SDR11 Dn 315mm al scarii B al blocului V1.

Autorizatia de construire/desfiintare necesara repositionarii bransamentelor se vor obtine pe baza unui proiect intocmit de o societate autorizata ANRE.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Pe fiecare amplasament, la faza DTAC, se vor executa sondaje pentru stabilirea exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare.

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor cladiri se va face prin racordarea la retelele existente in zona.

Colectarea tuturor apelor uzate si epurarea se va face in sistemele centralizate existente.

Spatiile de alimentare publica vor fi dotate cu separatoare de grasimi pentru a se preveni contaminarea apelor cu grasimi vegetale sau animale.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever nu se vor



betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

- **Protectia Aerului**

In faza de constructie vor exista surse de poluare a aerului si anume : gazele de esapament rezultate de la autovehicule si de la utilajele folosite si praful rezultat din activitatile de constructie.

Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

Pentru diminuarea fenomenului de poluare datorat traficului rutier in zona , prin respectarea indicatorilor urbanistici vor fi asigurate suprafetele minime de spatii verzi plantate. Utilizarea (in scopul asigurarii agentului termic) centralelor termice pe baza de gaz natural, va elimina problema emisiilor atmosferice care ar fi fost generate in cazul folosirii sistemelor clasice. Zona PUZ studiata este racordata in mare parte, la reseaua centralizata de furnizare a agentului termic. Din acest motiv nu se constituie intr-o entitate generatoare de poluanti atmosferici.

- **Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor**

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

In faza de constructie se va produce zgomot. Impactul va fi insa temporar, doar pe durata etapei de construire.

- **Protectia Impotriva Radiatiilor**

Nu este cazul.

- **Protectia Solului Si Subsolului**

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrarile de amenajare a cailor de acces, parcarilor si fundatiilor. In etapa de implementare a planului ar putea exista o poluare a solului produsa de scurgerile accidentale de carburanti si lubrefianti de la utilajele folosite pentru construire. Acest impact este putin probabil intrucat se vor folosi utilaje cu verificarile tehnice la zi.

Dupa implementare planului nu va exista un impact asupra solului.

Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipienti specifici tipului de deșeu (deșeuri menajere, deșeuri de la restaurante si alte spatii de alimentatie publica).

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

- **Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

In ceea ce priveste impactul asupra biodiversitatii, acesta va fi minim, datorita functiunii dominante existente si propuse, si anume locuire si functiuni complementare/compatibile cu locuirea.

De asemenea, prin implementarea planului se prevede amenajarea de spatii verzi pe fiecare amplasament destinat construirii.

3.5.2.Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului .

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate



Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploteaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.5.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica de la Ovidiu, dupa o prealabila trecere pe la statia de reciclare din zona b-dului Aurel Vlaicu, unde din deseuri sunt extrase materialele reciclabile.

In zona studiata, exista platforme de colectare a deseurilor, care deservesc locuintele colective existente.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune

3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Cele doua loturi existente, momentan terenuri libere de constructii, sunt reglementate d.p.d.v. urbanistic prin prezentul Plan urbanistic zonal, pentru a putea fi utilizate in teritoriul intravilan.

Conform PUZ, destinatiile stabilite sunt:

- Pentru amplasamentul A1 – locuire, servicii, comert, alimentatie publica
- Pentru amplasamentul A2 – locuire, servicii, comert

Suprafetele de teren ramase libere, in urma realizarii cladirilor, circulatii, parcajelor, vor fi platate cu gazon si plante autohtone, pentru indeplinirea procentului minim de spatii verzi aferent fiecarei functiuni, conform HCJC 152/2013, pe fiecare amplasament.

3.5.6 Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate si in imediata vecinatate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

3.5.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat



corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt stabilite in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Reabilitarea urbana a amplasamentelor ce au generat studiul PUZ se va realiza tocmai prin Introducerea stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care terenurile libere existente vor putea fi utilizate din punct de vedere urban.

3.5.9 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Toate cladirile noi vor fi autorizate numai daca se asigura numarul minim de locuri de parcare stabilit prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati. In situatia in care exista retele edilitare ce nu pot fi deviate, noile cladiri vor fi amplasate cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta aferente acestora, conform avizelor detinatorilor de utilitati.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei studiate prin PUZ exista urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Sediul AJOFM Constanta
- Cresa nr.5
- Camin

Obiectivele de utilitate publica existente se mentin si nu se propun obiective noi din aceasta categorie. (institutii si echipamente publice)

Regimul juridic al terenurilor este mentionat pe planşa: U05 - Proprietatea asupra terenurilor, in conformitate cu planul vizat spre neschimbare (studiu topografic) de catre Primaria Mun. Constanta – Serviciul Cadastru, cu nr. 291/98696 din 04.08.2015.

Amplasamentele care au generat studiul PUZ denumite din motive operationale, A1 si A2, sunt terenuri proprietate private, conform actelor, astfel:

Amplasamentul A1, str. Soveja, nr.27B si 27C

- proprietate privata a lui Anastase George si Agnes Alina, conform Sentinta Civila nr. 6162/28.03.2011, Proces verbal de predare primire nr.115735.15.11/2011, Dispozitie Primar nr.887/09.04.2013, Proces verbal de predare primire nr.53902/26.4.2013, Act de alipire nr.1959/24.09.2014, Intabulare nr.90581/24.09.2014
- suprafata teren = 473mp conform documentatiei cadastrale
- nr. cadastral 241528

Amplasamentul A2, strada Soveja, nr.19A

- proprietate privata a lui Manu Monica, conform Contract de vanzare cumparare nr. 1029/2007, Intabulare nr. 42394/09.07.2010.
- suprafata teren = 246,35mp conform documentatiei cadastrale
- nr. cadastral 20662



U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.



INTOCMIT,
ARH. MARIUS SOCARICI

PROIECTANT GENERAL,
S.C. USONIA S.R.L.

