

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

MEMORIU TEHNIC

1. Date generale

1.1. Denumirea planului

<< P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA >>

1.2. Amplasamentul , vecinatati și adresa planului

Amplasamentul care genereaza studiul PUZ se afla pe strada Soveja intersectie cu strada Barbu Stefanescu Delavrancea si are o **suprafata totala de 477mp**, fiind teren intravilan, liber de constructii, incadrat la categoria de folosinta “curti-constructii”.

Vecinatati :

- **Nord:** trotuar si strada Barbu Stefanescu Delavrancea
- **Sud:** teren Mun. Constanta, Bl. 40 A
- **Est:** strada Soveja
- **Vest:** teren Mun. Constanta – bloc 40B

Coordonatele Stereo’70 care delimiteaza zona studiata sunt redate in tabelul de mai jos:

Tabel. Puncte de contur in coordonate Stereo ’70 ale zonei studiate

Nr.punct	Coordonate puncte de contur		Nr.punct	Coordonate puncte de contur	
	X	Y		X	Y
1	305438.34	789823.86	8	305460.08	789827.15
2	305438.19	789829.77	9	305465.23	789821.90
3	305438.14	789821.96	10	305467.50	789829.78
4	305437.91	789823.56	11	305469.30	789828.18
5	305453.76	789821.49	12	305469.83	789826.93
6	305455.96	789820.95	13	305470.55	789825.47
7	305457.29	789820.02	14	305470.56	789823.84
			15	305452.93	789823.84

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU
DELAVRANCEA

1.3. Proiectantul general

SC USONIA SRL

B-dul Mamaia Nr.79 Bl.LS3 Sc A Parter Ap.1 Constanta

1.4.Date de identificare a beneficiarului planului

a) denumirea beneficiarului : Primaria Municipiului Constanta

b)adresa beneficiarului:

- **telefon :**
- **Fax :**
- **adresa de e-mail:**
- **c) reprezentanți legali/imputerniciți:**

2.Necesitatea si oportunitatea planului

Dezvoltarea armonioasa a unei comunitati presupune satisfacerea tuturor dezideratelor care contureaza coordonatele aferente nevoilor sociale, economice, culturale, religioase, sportive, aferente educatiei scolare, protectiei mediului, etc. in contextul unei judicioase gestionari urbanistice a teritoriului aferent administratiilor locale.

Stabilirea coordonatelor urbanistice a unui teritoriu administrativ este o cerinta expresa stipulata in legislatia specifica domeniului.

Zonarea unui teritoriu pe categorii de functiuni (zone de locuit, zone de recreere, zone pentru obiective industriale, zone protejate, zone destinate obiectivelor culturale , zone pentru gestiunea deseurilor municipale,etc) este o cerinta impusa de lege, pe care administratiile locale trebuie sa o duca la indeplinire astfel incat conditiile de trai ale populatiei sa fie optime.

Prin PUZ-ul generat de proprietatea d-lui Iacob Razvan Cristian, se vor statua indicatorii urbanistici specifici pentru ZRL4-A, care vor sta la baza dezvoltarii ulterioare a acestei zone de reglementare urbanistica.

3. Descrierea lucrarilor existente

Zona studiata prin PUZ, se afla la intersectia strazii Soveja cu strada Barbu Stefanescu Delavrancea.

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Suprafata zonei studiate este de **25350 mp** si cuprinde parti din 4 zone de reglementare **ZRL4** si o zona de reglementare **ZRL5**, conform PUG Mun. Constanta.

Suprafata zonei studiate , care include si **suprafata de teren ce a generat PUZ**, cuprinde terenuri aflate in domeniul public si privat al Mun. Constanta, precum si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Suprafata de teren care a generat studiul PUZ, face parte din zona de reglementare ZRL4, si este proprietatea d-lui IACOB RAZVAN CRISTIAN, (inregistrata cu **numarul cadastral 231036** si inscrisa in cartea funciara sub nr.231036 a localitatii Constanta) , dobandita prin **contractul de vanzare- cumparare nr.1623/10 Iulie 2014**.

In cazul PUZ initiat de Iacob Razvan Cristian , **zona de reglementare ZRL4 care cuprinde suprafata generatoare a PUZ**, este identificata pe planuri ca **zona ZRL4-A**.

Conform Reglementarilor extrase din Regulamentul aferent PUG pentru zona ZRL4 (implicit ZRL4-A), indicatorii urbanistici aprobati cuprind urmatoarele :

- **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, imprejurimi
- **regim de inaltime**: P+4E
- **procent de ocupare al terenului (POT)** : 30%
- **coeficient de utilizare al terenului (CUT)** : 1,5

In limitele zonei propuse pentru studiu, respectiv zona intersectiei strazilor Soveja cu Barbu St. Delavrancea, se afla blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 si spatii comerciale. Blocurile de locuinte colective au la parter spatii comerciale si spatii destinate serviciilor, functiuni ce concorda cu indicatorii urbanistici aprobati incadrati in categoria **<utilizarilor admise cu conditionari.>**(conform CU 863/17.03.2016)

Regimul de inaltime existent variaza: Parter (spatiile comerciale), P+4/P+4+M (blocuri de locuinte colective), P+6-8 (blocuri de locuinte colective).

Se remarca faptul ca, in zona adiacenta amplasamentului ce a generat PUZ, multe blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 au fost mansardate.

Starea imobilelor de locuinte colective existente este buna.

Circulatia auto si pietonala in zona se desfasoara pe strazile Soveja si Barbu Stefanescu Delavrancea, precum si pe aleile interioare de acces existente, respectiv pe trotuarele aferente.

Parcajele la sol existente sunt amenajate pe terenuri apartinand Mun. Constanta.

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

In prezent, parcare autoturismelor se realizeaza pe trotuarele aferente strazii Soveja, strazii Barbu Stefanescu Delavrancea, pe trotuarele si aleile de acces din spatele blocurilor existente in fronturile celor doua strazi, pe spatiile verzi existente.

Parcarile existente amenajate ca atare sunt reduse si insuficiente.

Amplasamentul care a generat PUZ si terenul adiacent este utilizat, in prezent, ca parcare publica. Au fost identificate mai multe zone in care platforme pietonale sau spatii verzi s-au degradat fiind utilizate ca parcaje publice.

De asemenea, **in limitele zonei propuse pentru studiu** se constata o serie de **disfunctionalitati** ce vizeaza :

- **functiunile zonei** - zona rezidentiala cu spatii comerciale la parterul cladirilor de locuit, circulatii si spatii verzi, dar cu dotari urbane si echipamente publice insuficiente si slab reprezentate in teritoriu
- **fondul construit** - imagine urbana afectata de lipsa unui cadru unitar in ceea ce priveste reabilitarea, remodelarea fatadelor si amplasarea reclamelor, nerespectarea proiectelor initiale si/sau modificari arbitrare ulterioare
- **circulatiile** - alei auto de acces subdimensionate pentru traficul existent, utilizarea circulatiilor pietonale si spatiilor publice ca parcaje, parcaje publice si de rezidenta insuficiente
- **sistemul de spatii publice** - lipsa sentimentului de apartenenta si interes pentru spatiile publice, utilizarea acestora strict pentru nevoile de mobilitate, lipsa locurilor de joaca de odihna, degradarea amenajarilor exterioare, in special a spatiilor plantate
- **regimul juridic** - neclarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice de cele ce revin in indiviziunea proprietarilor pentru gestionarea directa de catre asociatiile de locatari/societati mixte
- **echiparea tehnico-edilitara** - in functie de detinatorii de retele .

3.1. Propuneri PUZ

Atribuirea valorii urbanistice de rigoare pentru suprafata de teren (integrata in zona de reglementare ZRL4-A) ce a generat PUZ , conduce la ajustarea corespunzatoare a indicatorilor urbanistici aferenti zonei de reglementare ZRL4-A, propusi spre aprobare.

In fapt ,in limitele zonei de reglementare ZRL4-A din care face parte amplasamentul care genereaza PUZ, nu se propun interventii care sa modifice caracterul si functiunea zonei.

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Singura interventie propusa in exteriorul amplasamentului care genereaza studiul PUZ, este realizarea unei alei pentru accesul auto la amplasament.

Aleea propusa, cu desprindere din strada Cerbului, va fi paralela cu strada Barbu Stefanescu Delavrancea si va avea o latime de 5m, fiind separata de strada B.S. Delavrancea printr-un trotuar de 1,5 m.

Aceasta alea nou propusa este necesara intrucat amplasamentul este pozitionat chiar la intersectia strazilor Soveja si Barbu St. Delavrancea, unde exista amenajat si un sens giratoriu si doua treceri pentru pietoni.

Prin PUZ se propune stabilirea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul care a generat PUZ, precum si eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor prezentate la capitolul de mai sus (respectiv propuneri de amenajare/reconfigurare a circulatiilor/parcajelor existente, propuneri de amenajare de locuri de joaca si de odihna, propuneri de reabilitare a fondului construit/imaginii urbane).

Toate cele prezentate mai sus in cadrul zonei ZRL4-A (si anume: realizarea aleii pentru accesul auto; atribuirea valorii urbanistice de rigoare pentru suprafata ce a generat PUZ; amenajarea/reconfigurarea circulatiilor/parcajelor existente; amenajarea de locuri de joaca si de odihna; reabilitarea fondului construit/imaginii urbane) **conduc la ajustarea indicatorilor urbanistici aferenti zonei ZRL4-A**, propusi spre aprobare , si structurati pe doua planuri :

1- Indicatori urbanistici specifici zonei de reglementare ZRL4-A

SUPRAFATA AMPLASAMENT care genereaza PUZ = 477mp

SUPRAFATA ZONA ZRL4-A = 30604,77mp

POT aprobat prin PUG=30%

POT existent in ZRL4-A= 30,76 %

POT rezultat(propus) in ZRL4-A = 35%(ca urmare a reglementarii urbanistice a amplasamentului studiat)

CUT aprobat prin PUG= 1,5

CUT existent in ZRL4-A= 1,5

CUT propus (marit cu "20% "cf. lege 190/2013) = 1,8

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

2- Indicatori urbanistici specifici amplasamentului care a generat PUZ , aprobat prin avizul de oportunitate anexa la CU 863/17.03.2016

FUNCTIUNI – locuire cu spatii comerciale la parter

Regim de inaltime = S+P+2E

POT=80%, Ac maxim = 381,60mp

CUT=1,8, Acd maxim = 858,60mp

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin regulamentul de urbanism al PUZ. Nu este necesar ca valorile maxime stabilite sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: amplasare pe alinimentul strazii Soveja sau retras in functie de eventuale zone de siguranta ale retelelor edilitare

RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE: - noua cladire se va amplasa in limitele suprafetei maxim edificabile mentionata pe planul de Reglementari urbanistice, iar proiectul de autorizare va respecta prevederile OMS 119/2014.

ACCES AUTO: din strada Cerbului prin alee auto nou propusa cu latime 5m.

ACCES PIETONAL: din trotuarul strazii Soveja

PARCAJE: in limitele terenului proprietate private, la subsol – 8 locuri de parcare simple si 6 locuri de parcare duble – total 20 locuri de parcare propuse. Calculul a fost facut pentru 6 apartamente (2 etaje x 3 apartamente/etaj) si parter cu functiuni comerciale (suprafata utila comerciala= 280mp)

SPATII VERZI: conform HCJ 152/2013, suprafata minima de spatii verzi necesara pentru functiunea de baza-locuire este de 30% din suprafata parcelei, rezultand un **total necesar de 143,10 mp, propus a se repartiza astfel :**

1- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor = 15 % din suprafata terenului ce a generat PUZ,obtinandu-se **71,55 mp.**

Suprafata in cauza va fi amenajata ca spatiu verde tip gradina, acoperita cu gazon si plante floricole agreeate de beneficiar si a carei intretinere se va face de ocupantii imobilului.

2- pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului =15%, obtinindu-se **71,55 mp.**

Amenajarea si intretinerea acestei suprafete se va face ca la pct.1.

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Conform *Legii 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementari noi cu privire la:

- regimul de construire – se propune regim de construire izolat
- funcțiunea zonei – se mențin funcțiunile admise ale zonei
- înălțimea maximă admisă – Hmax (16m) 15 m la strada Soveja
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) marit cu maxim 20% față de cel aprobat inițial – $CUT_{ZRL4-A} = 1,5 + 20\% = 1,8$
- procentul de ocupare a terenului (POT) – $POT_{ZRL4-A} = 35\%$
- retragerea clădirilor față de aliniament – pe aliniament
- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – în limitele suprafeței edificabile, cu dimensionarea și conformarea clădirilor prin proiectul de autorizare astfel încât să se respecte prevederile OMS 119/2014.

3.2. Modul de asigurare a utilităților

3.2.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a amplasamentului ce face obiectul PUZ se va face din rețeaua centralizată a Municipiului Constanța, funcție de soluțiile constructive ce vor fi stabilite prin proiectul de execuție conform aviz S.C.RAJA S.A .

3.2.2 Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate de pe amplasamentul ce face obiectul PUZ se va face în rețeaua centralizată a Municipiului Constanța, existentă în zonă, funcție de soluțiile constructive ce vor fi stabilite prin proiectul de execuție conform aviz S.C.RAJA S.A .

3.2.3 Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul

3.2.4 Asigurarea agentului termic

Agentul termic necesar încălzirii spațiilor locative ce vor fi edificate pe amplasament se va asigura din centrale murale alimentate cu gaz din rețeaua ENGIE SA (CONGAZ) în baza avizului de specialitate.

3.2.5 Asigurarea energiei electrice

Se va face din reseaua existenta in zona conform avizului ENEL S.A

4. Disfunctionalitati

Indicatorii urbanistici propusi prin prezentul PUZ nu vor crea disfunctionalitati in perimetrul aferent si nici in zonele adiacente.

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Constanta, fiind incadrat intr-o zona consolidata din punct de vedere urbanistic , echipata cu retele de utilitati (alimentare cu apa,electricitate ,gaze,etc) astfel incat prin lucrarile de racordare la acestea nu se va produce disconfort.

Perimetrul in cauza cat si indicatorii urbanistici propusi nu afecteaza suprafete cu destinatie de spatii verzi, impactul planului asupra mediului fiind nesemnificativ. Indicatorii in cauza regleaza parametrii arhitecturali in cadrul suprafetelor cu destinatie de terenuri construibile, cu functiuni de zone pentru locuinte.

5.Proiecte aprobate/lucrari in curs de realizare/lucrari pentru protectia mediului

Pe amplasamentul in cauza nu exista lucrari in curs de realizare sau alte proiecte aprobate. Materializarea planului ce face obiectul prezentului PUZ va conduce si la desfasurarea de lucrari pentru protectia mediului prin amenajarea ca spatii verzi a suprafetelor ramase libere in cadrul amplasamentului studiat.

6. Continutul si obiectivele planului de urbanism

PUZ care face obiectul descrierii in prezentul memoriu tehnic propune spre avizare indicatorii urbanistici specifici aprobati prin Avizul de Oportunitate- anexa la CU 863/17.03.2016 aferenti amplasamentului care l-a generat cat si indicatorii urbanistici aferenti zonei de reglementare ZRL4-A in care se regaseste suprafata generatoare a PUZ-ului.

De asemenea, prin PUZ se propune si eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor privind amenajarea/reconfigurarea circulatiilor/parcajelor existente, amenajarea de locuri de joaca si de odihna, reabilitarea fondului construit/imaginii urbane, constatate in cadrul zonei de reglementare ZRL4-A, fara a se face interventii care sa modifice caracterul si functiunea zonei.

In acest context , PUZ propune spre aprobare :

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU
DELAVRANCEA

1- Indicatorii urbanistici specifici zonei de reglementare ZRL4-A

SUPRAFATA AMPLASAMENT care genereaza PUZ = 477mp
SUPRAFATA ZONA ZRL4-A = 30604,77mp

POT aprobat prin PUG=30%

POT existent in ZRL4-A = 30,76 %

POT rezultat(propus) in ZRL4-A =35 % (ca urmare a reglementarii urbanistice a amplasamentului studiat)

CUT aprobat prin PUG= 1,5

CUT propus (marit cu "20%" cf. lege 190/2013) = 1,8

CUT existent in ZRL4-A = 1,5

2- Indicatorii urbanistici specifici amplasamentului care a generat PUZ , aprobat prin avizul de oportunitate anexa la CU 863/17.03.2016

Funcțiuni = locuire cu spatii comerciale la parter

Regim de inaltime = S+P+2E

POT=80%, Ac maxim = 381,60mp

CUT=1,8, Acd maxim = 858,60mp

Ac = arie construita ; Acd = arie desfasurata

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: amplasare pe aliniamentul strazii Soveja sau retras in functie de eventuale zone de siguranta ale retelelor edilitare

RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE: noua cladire se va amplasa in limitele suprafetei maxim edificabile mentionata pe planul de Reglementari urbanistice, iar proiectul de autorizare va respecta prevederile OMS 119/2014.

ACCES AUTO: din strada Cerbului prin alee auto nou propusa cu latime 5m.

ACCES PIETONAL: din trotuarul strazii Soveja

PARCAJE: in limitele terenului proprietate private, la subsol – 8 locuri de parcare simple si 6 locuri de parcare duble – total 20 locuri de parcare propuse. Calculul a fost facut pentru 6 apartamente (2 etaje x 3 apartamente/etaj) si parter cu functiuni comerciale (suprafata utila comerciala= 280mp)

SPATII VERZI: conform HCL 152/2013, suprafata minima de spatii verzi necesara pentru functiunea de baza-locuire este de 30% din suprafata parcelei, rezultand un **total necesar de 143,10 mp, propus a se repartiza astfel :**

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

- 1- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor = 15 % din suprafata terenului ce a generat PUZ,obtinandu-se **71,55 mp.**

Suprafata in cauza va fi amenajata ca spatiu verde tip gradina, acoperita cu gazon si plante floricole agreate de beneficiar si a carei intretinere se va face de ocupantii imobilului.

- 2- pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului =15%, obtinindu-se **71,55 mp.**

Amenajarea si intretinerea acestei suprafete se va face ca la pct.1.

7. Relatia planului analizat cu alte planuri si programe,obiective de mediu(obiective la nivel international si regional,obiective la nivel national si local,relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu)

Planul ce face obiectul prezentului PUZ este de utilitate sociala ,fara a fi de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului . Planul nu joaca un rol important in armonizarea cu alte planuri si programe de la nivel local ,regional sau national. Prin pozitionarea amplasamentului , planul se inscrie in prevederile legale din domeniul protectiei mediului si in cele ale urbanismului impuse de CU 863/17.03.2016 cu referire la indicatorii urbanistici propusi.

8. Implementarea legislatiei de mediu

Analiza PUZ propus se va face cu respectarea cadrului juridic ce cuprinde (si nu numai) acte normative cum ar fi :

- | | |
|----------------------|--|
| -OUG 195/2005 | -privind protectia mediului, aprobata prin L 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare. |
| - Lg 211/2011 | -privind regimul deșeurilor . |
| -HG 856/2002 | -privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deșeurile,inclusiv deșeurile periculoase. |
| -HG 349/2005 | -privind depozitarea deșeurilor . |
| -O. M 95/2005 | -cu modificarile ulterioare , privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista naționala de deșeuri acceptate an fiecare |

IACOB RAZVAN CRISTIAN

P.U.Z. – ZONA DELIMITATA DE STRADA SOVEJA INTERSECTIE CU STRADA BARBU STEFANESCU
DELAVRANCEA

- clasa de depozit de deșeuri.
- Lg. 249/2015** -privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a
deseurilor de ambalajele
- OUG 5/2015** -privind deseurile de echipamente electrice si electronice
- O.M1281/1121/2005** - privind stabilirea modalitatilor de identificare a
containerelor pentru diferite tipuri de materiale in
scopul-colectarii-selective
- HG 1061/2008** -privind transportul deșeurilor periculoase și
nepericuloase pe teritoriul României.
- HG 674/2007** -pentru modificarea și completarea Hotărârii
Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea
Zgomotului-ambiental.
- STAS 10009-88** -Acustica urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot
urban
- Lg.107/1996** -legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Lg 101/2006** -privind serviciul de salubritate a localitaților
- Ord.119/2014** -privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor
privind mediul de viata al populatiei.

9. Piese desenate

1. Plan de incadrare in teritoriu
2. Plan de situatie
3. Plan reglementari urbanistice

Semnatura