**MEMORIU TEHNIC**

## CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiţii

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATĂ DE STR. PRIMĂVERII, STR. DOCHERILOR, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU SI STR. TOAMNEI”**

### I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

**MUN. CONSTANTA, STR. PRIMĂVERII, NR. 33, JUD. CONSTANȚA**

### I.03 Beneficiarul investitiei

**RAFTE DANIEL**

### I.04 Elaboratorul documentaţiei

**MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA**

**tel: 0723.171.168**

### I.05 Șef de proiect

**Urb. Alexandru Băjenaru**

### I.06 Faza proiect

**P.U.Z. PRELIMINAR**

### I.07 Număr proiect

**17 / 2018**

### I.08 Cadru legislativ privind protecția mediului

* + - HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
    - Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
    - ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
    - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
    - Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;

## CAPITOLUL 2 – NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentații constă în modificarea ***reglementărilor urbanistice aprobate*** pentru amplasamenul situat pe **Str.Primăverii, nr. 33.** Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord – Str. Toamnei;

- La Est – Str. Primăverii;

- La Sud – Str. Docherilor;

- La Vest – Str. Pictor Nicolae Grigorescu.

Terenurile ce vor dispune de alipire, ce au generat prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.Z. este delimitat astfel:

- La Nord - Est – Str. Primaverii;

- La Nord si N-V – aleea de acces si proprietati private;

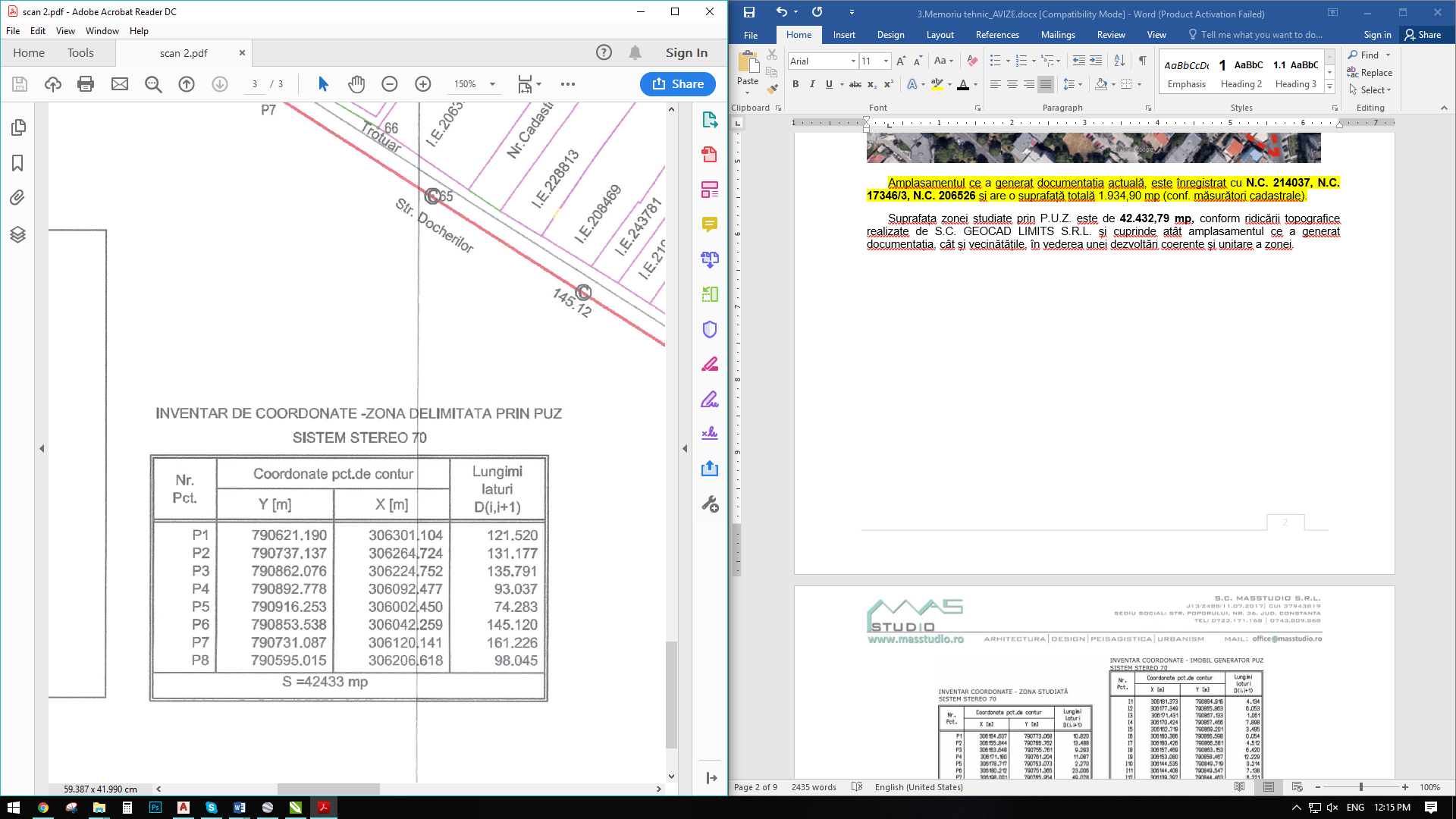
- La Sud-Vest – proprietate privata;

- La Sud-Est – proprietate privata.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea amplasamentului, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Terenul ce a generat prezenta documentație P.U.Z. este înregistrat cu **N.C. 214037** și are o suprafață de 1.000 mp atât din acte, cât și conform măsurătorilor cadastrale. În vederea realizării investiției dorite, terenul ce a generat P.U.Z se va alipi cu 2 terenuri învecinate înregistrate cu **N.C. 17346/3** și **N.C. 206526,** însumând suprafața de 1.954,00 mp.

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de **42.432,79 mp,** conform ridicării topografice realizate de S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. și cuprinde atât amplasamentul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente și unitare a zonei.



## CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

## 3.1 ETAPE DE DEZVOLTARE

*Date privind evoluția zonei*

Municipiul Constanţa este aşezat în judeţul Constanţa în extremitatea de sud-est a României, la ţărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11`- latitudine nordică, 28°39`- longitudine estică. Suprafaţa teritoriului administrativ, care include orașul Constanța, împreună cu cartierul Palazu Mare și stațiunea Mamaia, este de 124,89 km2.

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agigea la sud, orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Orașul Constanța este împărțit în cartiere: de la cele tradiționale precum Anadolu (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleza Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleza Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur”. Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate, cu excepția stațiunii-cartier bine cunoscută de turiști Mamaia, ale cărei granițe sunt bine delimitate printr-un portal deasupra șoselei.

Terenul propus pentru studiu este situat în **intravilanul Municipiului Constanta,** în zona de nord, in cartierul Tomis III, la nord-est de Bd. Tomis, în imediata vecinătate a stadionului Farul.

Conform Certificatului de Urbanism obtinut, nr. 2040/ 17.05.2018, imobilele prezinta interdictie temporara de construire pana la aprobarea P.U.Z. conform legii, pentru solicitari ce nu se incadreaza in reglementarile urbanistice aprobate.

Terenurile, ce vor dispune de alipire in vederea realizării investiției, ce au generat actuala documentație de tip P.U.Z., au o suprafață totală de 1.954,00 mp, iar suprafața zonei propuse spre studiu (delimitată de Str. Primăverii, Str. Docherilor, Str. Pictor Nicolae Grigorescu și Str. Toamnei) reprezintă o suprafață de 42.432,79 mp, conform măsurătorilor cadastrale menționate în fișa actului de proprietate și a planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.



## 3.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul ce a demarat documentia actuală de tip P.U.Z,. situat în intravilanul Mun. Constanța, pe strada Primăverii, nr. 33, identificat prin număr cadastral 214037,reprezintă proprietatea privată a lui Rafte Daniel, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat prin autentificarea nr. 641 din 11.05.2016, întocmit de notar public Piștalu Elena.

De asemenea, investiția prezentată în actuala documentație P.U.Z. va dispune de încă două terenuri, în proprietate private a beneficiarului Rafte Daniel, conform promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate cu nr. 1765/31.10.2018 și nr. 1017/04.07.2018. Teren ce va avea o suprafață totală de 1.954 mp, în urma procesului de alipire.

Amplasamentul se află în categoria de folosinăța curti – constructii si este imprejmuit.

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018.

Terenul ce a generat prezenta documentație este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și atât acesta, cât și zona ce face obiectul studiului fac parte din subzona de reglementare **ZRL2a – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI,** ce admite următoarele utilizări:

UTILIZĂRI ADMISE

* Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
* Funcțiuni complementare locuirii: parcare /garaje, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatură, arhitectură, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

* Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
* Autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

R.H.maxim admis= P+2E (10,00 metri)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

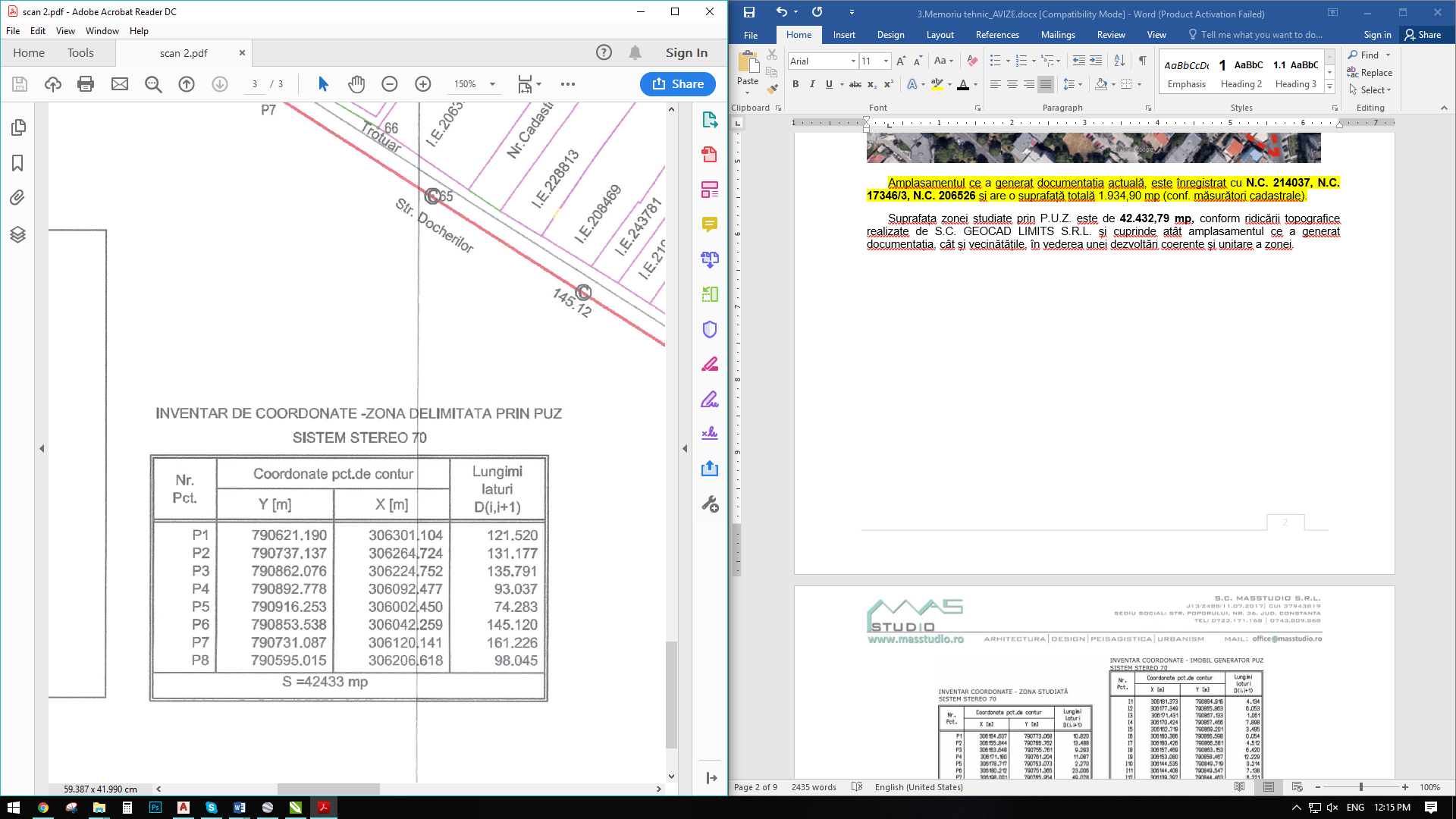
P.O.T. maxim = 35% - 45%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. maxim= 1.00 mp. teren/ mp. A.D.C. - 1.35 mp. teren/ mp A.D.C.

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul public și privat al municipiului Constanța, precum și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice.

Coordonatele STEREO 70 ale imobilului, respectiv amplasamentului ce fac obiectul documentației de tip P.U.Z., sunt trecute în tabelul de mai jos:



## 3.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

*Relieful*

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat in marea unitate geomorfologica Podisul Dobrogei, subunitatea Podisul Dobrogei de Sud si face parte dintr-o unitate morfostructurala specifica cu totul aparte caracteristica teraselor de abraziune marina si de eroziune subaeriana cu altitudine redusa de pe latura estica a teritoriului Romaniei.

*Reteaua hidrografica*

O mare parte din suprafața municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având [lacul Siutghiol](https://ro.wikipedia.org/wiki/Lacul_Siutghiol) (lacul lăptos în turcește, odinioară cunoscut ca „Limanul Canara” sau „Ghiolul Mare” printre constănțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și [lacul Tăbăcăriei](https://ro.wikipedia.org/w/index.php?title=Lacul_T%C4%83b%C4%83c%C4%83riei&action=edit&redlink=1) („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind mărginit la nord și nord-vest de [Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari](https://ro.wikipedia.org/wiki/Canalul_Poarta_Alb%C4%83-Midia_N%C4%83vodari), la est de [Marea Neagră](https://ro.wikipedia.org/wiki/Marea_Neagr%C4%83), iar la sud și vest de [Canalul Dunăre-Marea Neagră](https://ro.wikipedia.org/wiki/Canalul_Dun%C4%83re-Marea_Neagr%C4%83).

Deși la suprafață nu există nicio sursă de apă curgătoare, pe sub Constanța apa freatică din [acviferul](https://ro.wikipedia.org/wiki/Acvifer) [Jurasic](https://ro.wikipedia.org/wiki/Jurasic)-superior barremian, se scurge cu o viteză foarte redusă din direcția sud-vest spre nord-est. Debitul său este comparabil cu al [Dunării](https://ro.wikipedia.org/wiki/Dun%C4%83rea) fiind un important zăcământ de apă potabilă care furnizează populației Constanței precum și turiștilor, numeroși vara, apa curentă necesară, extrasă prin câteva zeci de foraje.

Amplasamentul analizat se incadreaza in Bazinul Carasu.

*Clima*

Mun. Constanța este situat în zona de sud-est a României, la intersecția spațiului litoral-pontic cu cel continental. În vest se află podișul Dobrogei de sud, iar în est este mărginit de apele Mării Negre. Clima orașului Constanța este una temperat continentală, cu influențe maritime datorită proximității Mării Negre.

Regimul termic este printre cele mai ridicate din țară, media temperaturii multianuale fiind de aproximativ 11 grade Celsius.

Apropierea Mării Negre imprimă climei orașului o influență aparte, variația temperaturilor fiind relativ mică de la zi la noapte și de la un anotimp la altul față de restul regiunilor țării. Acest fapt se datorează capacității apei mării de a înmagazina căldură și de a o elibera treptat (iarna), însă are și un rol ponderator asupra maximelor termice (vara).

Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5 °C la data de 10 august 1927.

Temperatura medie a lunii ianuarie este cuprinsă între 0°C și -3°C, în timp ce media lunii iulie este cuprinsă între +20°C și +23°C.

Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța. In Mun. Constanta frecvența medie cea mai ridicată se întâlneşte în cazul vânturilor din Nord (21,5%), urmată de cele din Vest (12,7 %) şi Nord – Est (11,7%). Cea mai scăzută frecvență se înregistrează pentru vânturile din direcția Sud – Vest (5,9%) şi Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7%), Nord – Vest (8,8%) şi Sud (9,4%). Pe direcțiile vânturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se înregistrează şi cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru Nord, 6,7 m/s pentru Nord-Est şi 4,7 m/s pentru Nord-Vest.

Durata de strălucire a soarelui se ridică la o valoare medie multianuală de 2286,3 ore/an. Energia radiantă primită de la soare sub formă de radiație globală anuală, exprimată în valori multianuale, însumează cca. 4000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducându-se cu peste ½ din valoarea înregistrată pe cer senin.

Cantitățile de precipitații sunt printre cele mai scăzute din țară (397 de mm conform mediei 1961-1990), mai puțin plouând doar în Delta Dunării. Evapo-transpirația potențială este de 697 mm însă cea reală atinge numai 370 mm, excedentul de apă față de evapotranspirația potențială fiind de 0 mm, deficitul ajungând la 327 mm. Datorită evaporației ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuală depăşind 81%. Numărul mediu anual de zile cu cantități de precipitații p≥0,1 mm este cuprins între 60 și 70.

Numărul anual de zile cu precipitații solide este 14,2, iar cu strat de zăpadă este cuprins între 20 și 30 de zile.

Nebulozitatea se caracterizează printr-o evoluție inversă a valorilor medii lunare în comparație cu temperatura aerului, cele mai mari valori înregistrându-se în lunile de iarnă (6,7 – 7,2), cu maxima în decembrie. Numărul mediu de zile cu ceață este de 50 zile/an, numărul maxim fiind în timpul iernii, cu o medie de 8 zile/lună şi cu un maxim de 16 zile/lună, ceața fiind destul de persistentă iarna.

*Biodiversitatea*

Suprafata aferenta cea a generat PUZ este situata in intravilanul municipiului Constanta, pe un teren cu folosinta actuala de curti-constructii, terenul fiind liber de constructii.

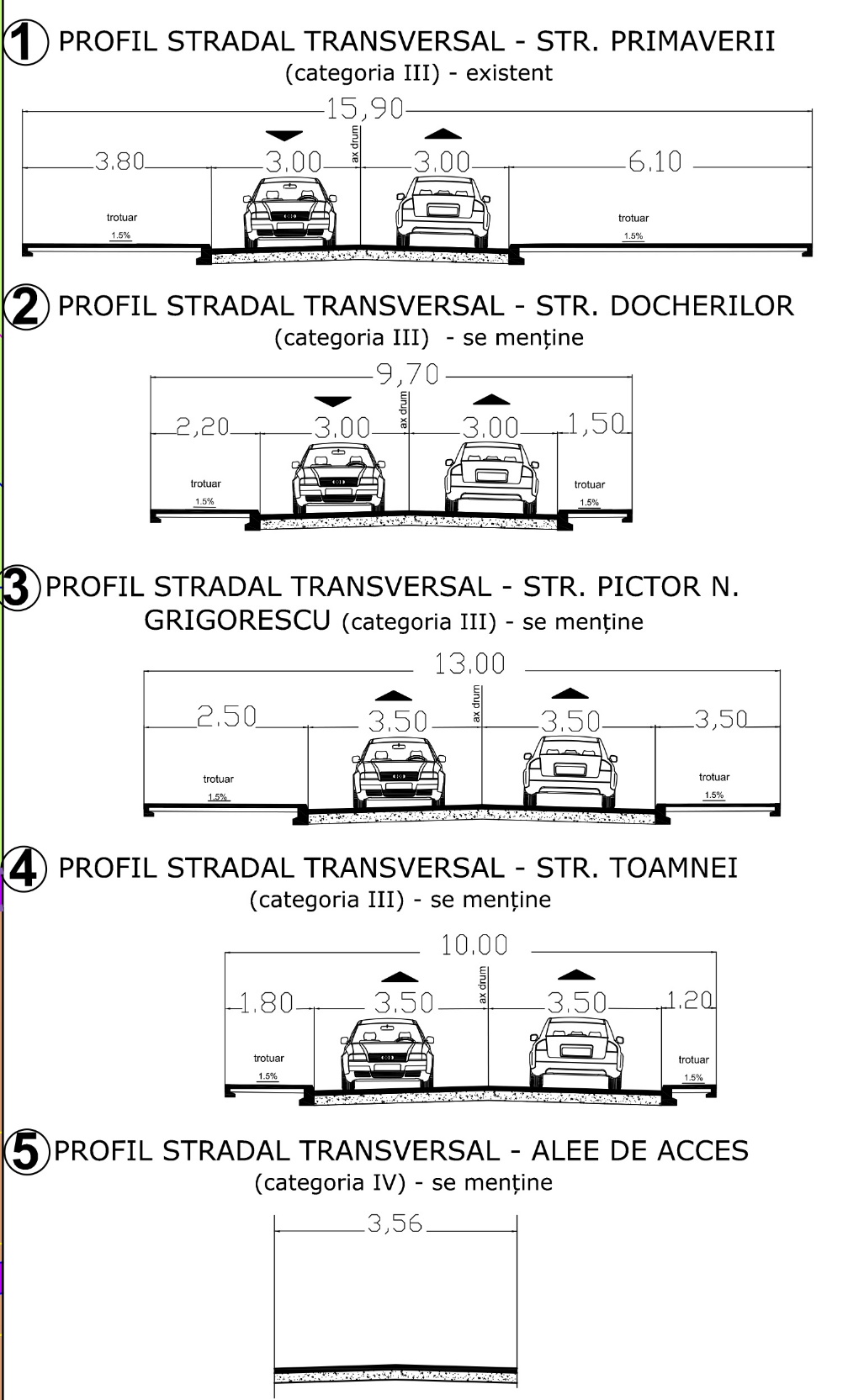
In zona studiata nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, dat fiind faptul ca zona analizata nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local. De asemenea, nu exista raritati floristice inscrise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare.

Din punct de vedere calitativ, biodiversitatea faunistica zonei studiate este relativ saraca si se datoreaza impactului antropic exercitat de traficul rutier si a prezentei umane.

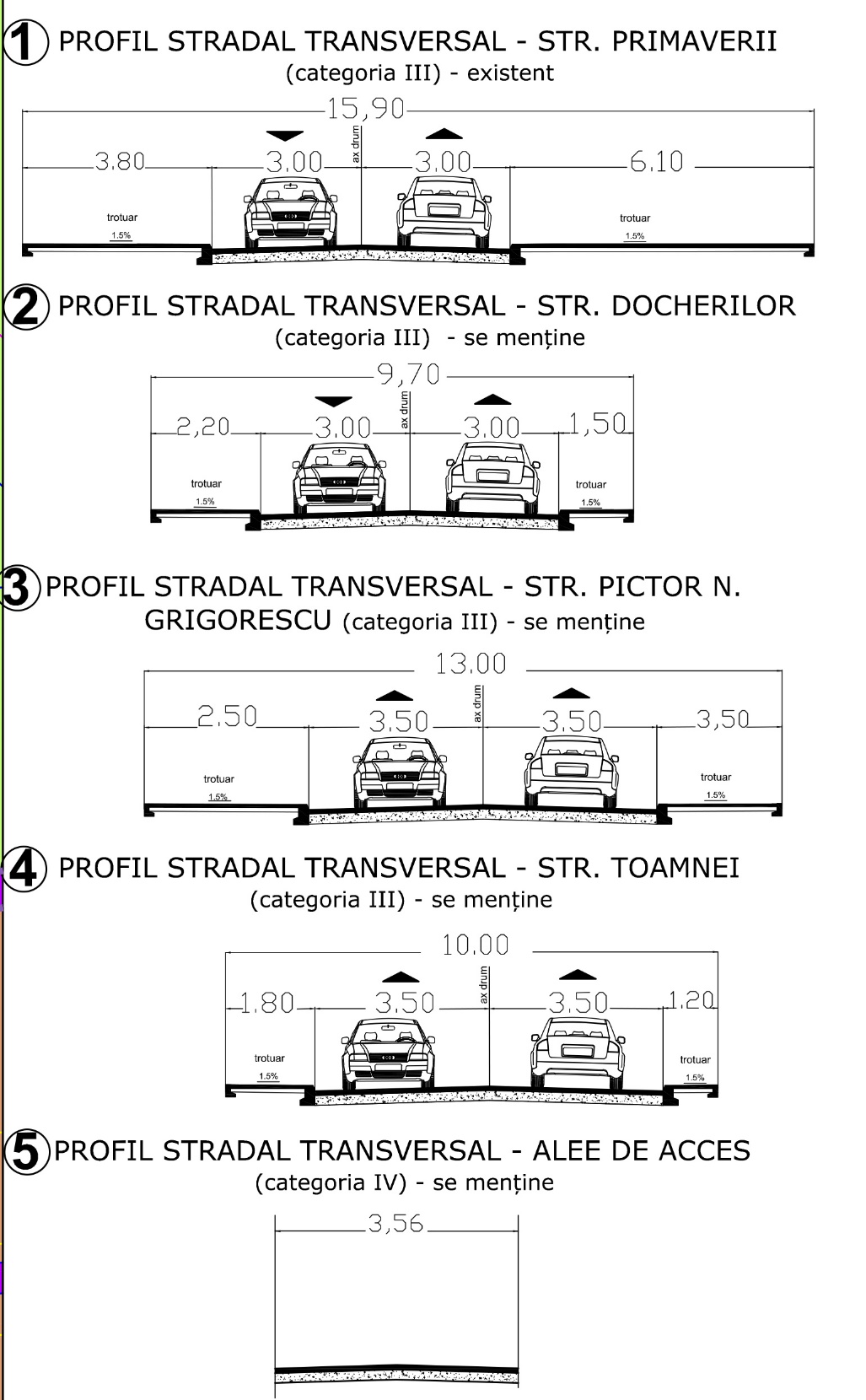
## 3.4. CIRCULATIA

În limita arealului propus spre studiu , circulația se realizează pe:

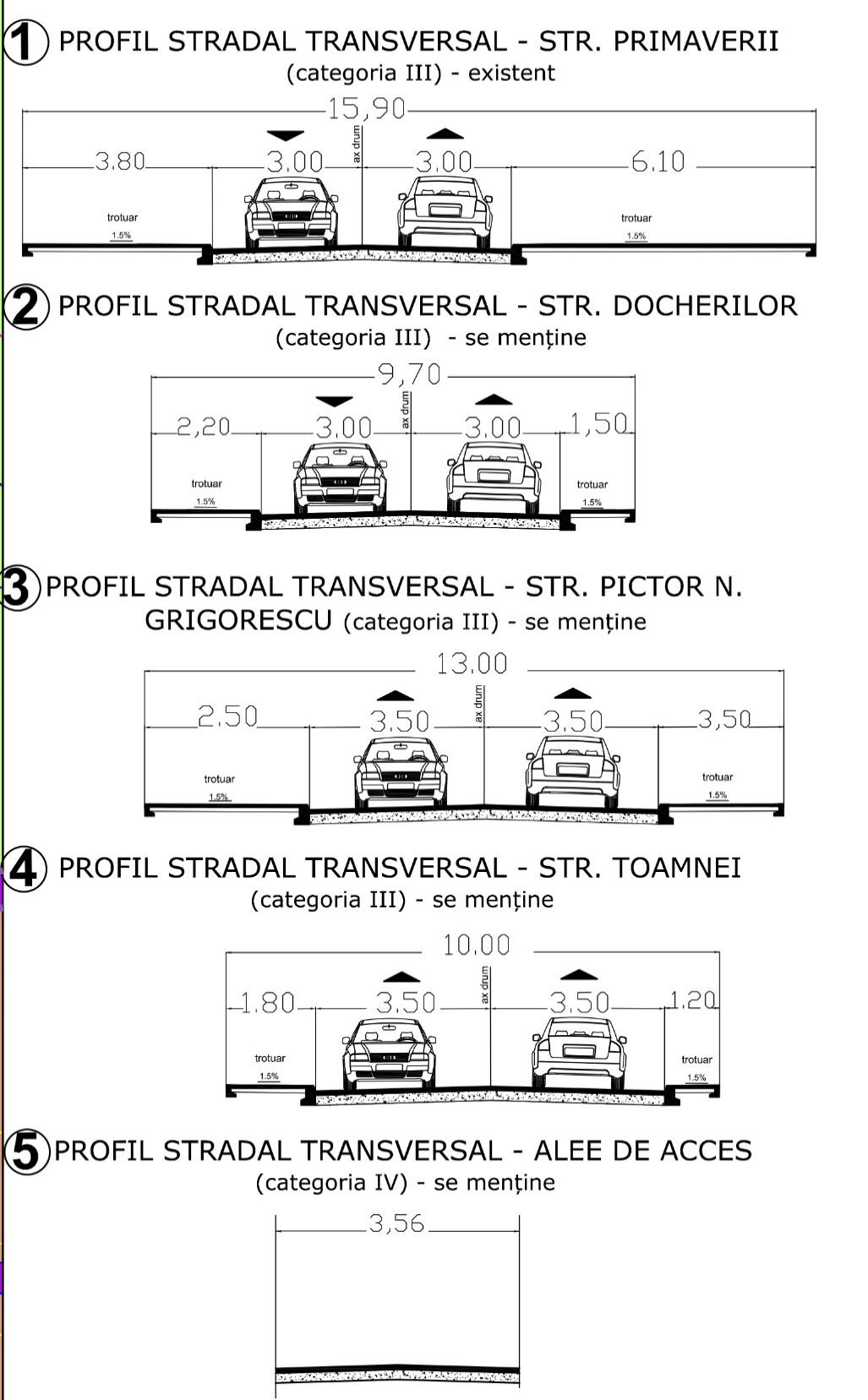
* Str. Primăverii (dublu sens, 1bandă pe sens);



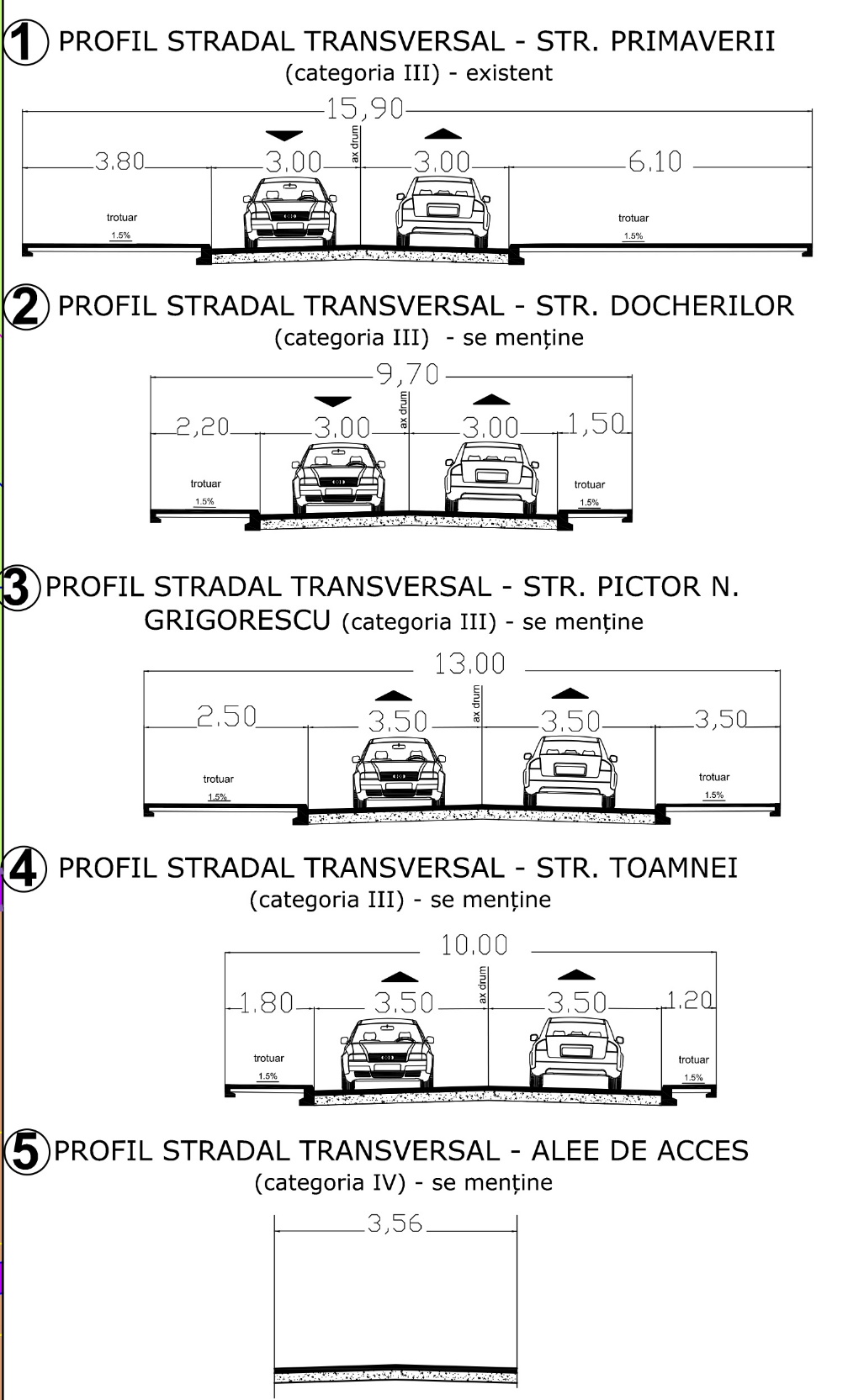
* Str. Docherilor (dublu sens, 1bandă pe sens);



* Str. Pictor Nicolae Grigorescu (dublu sens, 1bandă pe sens).



* Str. Toamnei (dublu sens, 1bandă pe sens);



Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

În Studiul de Circulație realizat de ing, Cristian Căiță au fost subliniate următoarele disfuncții ale circulației existente:

*- lipsă trasee velo.*

*- trotuarele străzilor studiate sunt ocupate parțial sau integral de autovehicule staționate. Din acest motiv circulația pietonală se desfășoară cu dificultate iar in unele cazuri chiar pe carosabil atunci când trotuarul este ocupat pe toata lățimea de vehicule staționate. Aceasta situație crește probabilitatea de producere a accidentelor rutiere in care sunt implicați pietonii.*

*- starea avansată de degradare a asfaltului de pe carosabil si a trotuare precum si sistematizarea pe verticală deficitară. Din acest motiv evacuarea apelor meteorice de pe trotuar si carosabil nu se realizează corespunzător deoarece o mare parte din trotuare sunt la același nivel cu carosabilul.*

În ceea ce privește traficul, în Studiul de Circulație, se menționează ca *intensitatea orară a traficului pentru str. Primăverii este redus și nu sunt probleme în privința capacități de preluare. Traficul are un caracter local.* *Prin urmare, există o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.*

## 3.5.OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile ce vor dispune de alipire, ce fac obiectul investiției, prezintă 10 construcții, dintre care șapte cu destinația de locuințe și trei anexe, conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară.

Cumulat, construcțiile însumează o suprafață construită la sol de 473,75 m2, conform extraselor de Carte Funciară.

În vederea realizării de noi construcții în baza reglementărilor prezentei documentații toate aceste construcții/ anexe vor fi supuse desfințării.

In zona studiata se afla terenuri ocupate de constructii si terenuri libere de constructii.

## 3.6. ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, alimentare gaze naturale, alimentare cu energie electrica).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.Z., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 234372661/13.09.2018: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in aproprierea amplasamentului: LEA 0,4 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la reteaua existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Retele - aviz favorabil nr. 313.088.606/25.09.2018: exista retea de alimentare cu gaz. Deoarece pe planul de situatie anexat prezentului aviz nu s-au trasat componentele sistemului de distributie gaze naturale, traseul exact al conductelor si al bransamentelor va fi identificat in teren dupa capacele tin GN sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe.

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 850/15515 din 09.11.2018: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 110mm PEHD, Dn 2” subdimensionata si colectorul menajer Dn. 250mm B pe str. Toamnei; pe str. Primaverii exista conducta de distributie apa Dn.200mm OL, colectorul menajer Dn.250mm B cu camine de vizitare Cve si colectorul pluvial Dn.300mm Azb, iar pe str. Docherilor exista conducta de distributie apa Dn.100mm E si colectorul menajer Dn.250mm Azb.

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1507/12.09.2018: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor benefiarul/ constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic.

## 3.7. ACTIVITATI DESFASURATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018.

Terenul ce a generat prezenta documentație este înregistrat la categoria de folosință curți-construcții și atât acesta, cât și zona ce face obiectul studiului fac parte din subzona de reglementare **ZRL2a – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL – SITUATIE EXISTENTA** | | |
| **ZONIFICARE**  **EXISTENTA** | **SUPRAFATA** | |
| **mp** | **%** |
| **Terenuri/ parcelar existent studiat** | 34.726,09 | 81,84% |
| **Circulatie rutiera** | 5.313,90 | 12,52% |
| **Circulatie pietonala** | 2.392,80 | 5,64% |
| **TOTAL** | 42.432,79 | 100% |

## 3.8. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat in afara ariilor protejate Natura 2000.

## 3.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

*Puncte de vedere ale administratiei locale*

Administratia locala – Primaria Municipiului Constanta – este de acord cu realizarea acestei investitii, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 117671 din 24.08.2018.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înăltimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

*Puncte de vedere ale populatiei*

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de PUZ și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța aprobat.

Împlicarea publicului va fi facută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui PUZ preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea trasmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul PUZ-ului. Deasemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primarie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării PUZ-ului de către administrația locală.

## 3.10 MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

***Managementul deșeurilor*** nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față, deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea şi depozitarea în condiţii corespunzătoare a deşeurilor generate în perioada de realizare a proiectului şi de a se asigura că operaţiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Salubrizarea in zona studiata este asigurata de catre un agent de salubrizare autorizat.

## CAPITOLUL 4 - DISFUNCȚIONALITĂȚI

***Accesul auto*** în incinta amplasamentului ce a generat P.U.Z. se poate realiza din str. Primăverii, iar al doilea din aleea de acces ce este aferentă terenului ce dispune de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Accesul pietonal se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente și prin aleea de acces.

Accesurile auto și pietonale vor fi asigurate fără incomodarea circulației publice ori a accesului vecinilor la proprietățile acestora.

***Drumurile interioare și locuri de parcare***

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul proprietății private, asigurând astfel necesarul conform normelor legal aprobate.

***Rețeaua de căi ferate***

Nu este cazul.

***Rețele de utilități***

În prezent, terenul ce face obiectul documentației de urbanism prezintă rețele de utilități,la care se poate realiza ulterior branșamentul (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

***Amplasarea unor construcții și terminale***

Zona studiată nu prezintă construcții și terminale ce pot reprezenta disfuncționalități pentru planul propus.

***Managementul deșeurilor***

În prezent, managementul deșeurilor nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea şi depozitarea în condiţii corespunzătoare a deşeurilor generate în perioada de realizare a proiectului şi de a se asigura că operaţiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

***Trafic de pasageri și siguranța acestuia***

Nu este cazul.

## CAPITOLUL 5 - PROIECTE APROBATE/ LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/ LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate cu privire la protecția mediului.

## CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

## 6.1. PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. PRIMĂVERII, STR. DOCHERILOR, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU SI STR. TOAMNEI”**, amplasat în Județul Constanța, Municipiul Constanța, în cartierul Tomis III, în imediata vecinătate a stadionului Farul, iar conform Certificatului de Urbanism nr. 2040 din 17.05.2018 și a avizului de Oportunitate nr. 117671 din 24.08.2018, emise de Primăria Municipiului Constanța, în următorul context:

**a. Cadrul legal**

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

* PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016;
* Ordinul Nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr.350/2001 pivind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
* H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
* H.C.J.C. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
* Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
* Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
* Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
* Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
* Legea apelor Nr.107/1996, actualizată;
* Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
* Codul civil, actualizat;
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
* H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa.
* HOTĂRÂRE Nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
* Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
* ORDIN Nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
* Ordonanța de Guvern Nr.57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

**Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificăriile și completăriile ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.**

**b. Solicitări ale temei program**

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investiției **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE STR. PRIMĂVERII, STR. DOCHERILOR, STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU SI STR. TOAMNEI**,prin care investitorul propunerealizarea unui ansamblu rezidential cu funcțiuni complementare la parter și amenajări coerente ale traseelor pietonale, spațiilor verzi și zonelor de parcare, în intravilanul Municipiului Constanța, județul Constanța, terenul fiind amplasat într-o zonă de locuire rezidențială.

## 6.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

* PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2015.
* Certificatul de Urbanism nr. 2205 din 05.06.2018, eliberat de Primaria Municipiului Constanta
* H.C.L. nr. 292/2005;
* H.C.L. nr. 539/2006;
* H.C.L. nr. 353/2007;
* H.C.L. nr. 383/2007;
* H.C.L. nr. 393/2007;
* H.C.L. nr. 138/2009;
* H.C.L. nr. 45/2011;
* HCLM nr.43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulaţie la nivelul municipiului Constanţa;
* HCLM nr.260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa;
* HCL nr.113/ 2017 – Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, actualizat ultima dată în aprilie 2018;
* HCJC nr.152/ 2013 – Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzisi a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta;

## 6.3. LUCRĂRI PROPUSE

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

* Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului.
* Asigurarea accesului la infrastructuri.
* Utilizarea eficientă a terenurilor.
* Menținerea parcelarului existent și al traseului străzilor existente.
* Modernizarea străzilor existente.
* Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Având în vedere caracterul rezidential al zonei, dar și starea actuală a terenurilor ce au generat documentatia actuală de tip P.U.Z., funcțiunile propuse vin in completarea acestuia, totodată susținând caracterul de locuire colectivă.

**ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – Reglementări, indici urbanistici propuși**

Având în vedere prevederile art. 32 al **Legii 350/2001 amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificăriile și completăriile ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenul vizat se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesat,* dar în condițiile majorării cu **maximum a 20% a C.U.T.-ului aprobat prin Planul Urbanistic General**.

Terenurile ce vor dispune de alipire în vederea realizării invetiției, proprietate privată a beneficiarului **Rafte Daniel**, ce a generat prezenta documentație, presupune următoarele reglementări, **M1 – Subzonă locuințe colective mici-medii cu funcțiuni complementare la parter.**

Zona de studiu pentru prezenta documentație presupune două zone de reglementare:

* **L2**- Subzonă locuințe individuale și colective mici (P+2E – 13,00 metri);
* **M1** – Subzonă locuințe colective mici și medii cu funcțiuni complementare la parter (P+6E – 26 metri).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * **BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. - PROPUS** | | |
| **ZONIFICARE FUNCTIONALA** | **SUPRAFATA** | |
| **mp** | **%** |
| **L2 – Subzona de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni** | 17.044 | 40.17% |
| **M1 – Subzona locuinte colective mici si medii cu functiuni complementare la parter** | 17.298,30 | 40,77% |
| **Circulații** | 8.090,49 | 19,06% |
| **TOTAL** | 42.432,79 | 100% |

**L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici:**

**UTILIZARI ADMISE:**

* locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit cuplat sau izolat;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

* se admit spații destinate exercitării de profesiuni liberale, birouri, cabinete medicale, etc., în limita a 25% din A.D.C. cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

* orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate ca **utilizări admise** sau **utilizări admise cu condiționări.**

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

* R.h. maxim= P+2E (13,00 metri);

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

* P.O.T. maxim = 54,00%;

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:**

* C.U.T. maxim = 1.35 metri pătrați/ A.D.C.

**M1 – Subzonă locuințe colective mici-medii cu funcțiuni complementare la parter:**

**UTILIZARI ADMISE:**

* locuințe colective mici și medii, în proprietate particulară de standard mediu și ridicat;
* amenajări aferente locuințelor: căi de acces, carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echipare tehnică, împrejmuiri;
* se admite utilizarea spațiilor de la nivelurile inferioare ale clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, birouri, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu stânjenească funcțiunea rezidențială.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

* clădirile cu funcțiuni de interes public la nivelele inferioare vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
* funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
* pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

* orice alte utilizări ce nu sunt menționate ca **utilizări admise** sau **utilizări admise cu condiționări.**

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

* R.h. maxim= P+6E (26,00metri);

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

* P.O.T. maxim = 54,00%;

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:**

* C.U.T. maxim = 1.62 metri pătrați/ A.D.C.

**SPATII VERZI SI PLANTATE**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prinHG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 – privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al județului Constanța.

**DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente in zona si in imediata vecinatate.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor autorizatoare, functie de investitia propusa pe fiecare teren in parte, in bazaprezentului P.U.Z.

**DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICATIE**

**Conform studiului de circulatie si trafic, elaborat de specialist atestat R.U.R. (F1 ,F4, G1, G3, G7) inginer Caita Cristian, aferent documentatiei prezente, se fac urmatoarele recomandari:**

*Investiția propusă prin P.U.Z. are o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă. Terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică de tip P.U.Z. va adăuga atât la traficul existent, cât și la cel prognozat, un maximum de 50 vehicule/ oră. Această valoare este nesemnificativă raportată la capacitatea maximă de 670 vehicule etalon/ oră a Str. Primăverii.*

*Pentru ameliorarea disfuncțiilor constate se recomandă următoarele măsuri:*

*- reabilitarea îmbrăcăminții asfaltice a carosabilului și a trotuarelor, dar și reprofilarea străzilor;*

*- sistematizarea corespunzătoare a străzii;*

*- pentru rezolvarea parcărilor din zona studiată se recomandă reprofilarea străzii și amenajarea de parcări pe ambele părți;*

*- sancționarea (și/sau ridicarea autovehiculelor) în mod activ și constant a conducătorilor auto ca staționează pe trotuare.*

Ținând cont de lățimea fundăturilor din cadrul zonei de studiu (Intrarea Docherilor, Aleea Meduzei, Intrarea Limanului și Intrarea Primăverii) se propune schimbarea caracterului acestora în zone pietonale, cu accesul permis exclusiv riveranilor și autospecialelor de intervenție. Acestea se vor reglementa conform art. 192 din Codul Rutier.

Profilul str. Primăverii este propus spre restructurarea în vedera rezolvării problemelor menționate în Studiul de Circulație, realizat de ing. Cristian Căiță. Astfel, propunerea constă în:

-redimensionarea trotuarelor;

-transformarea din strada cu sens dublu în strada cu sens unic;

-amenajarea de parcaje pe o singură parte, paralele cu sensul de circulație;

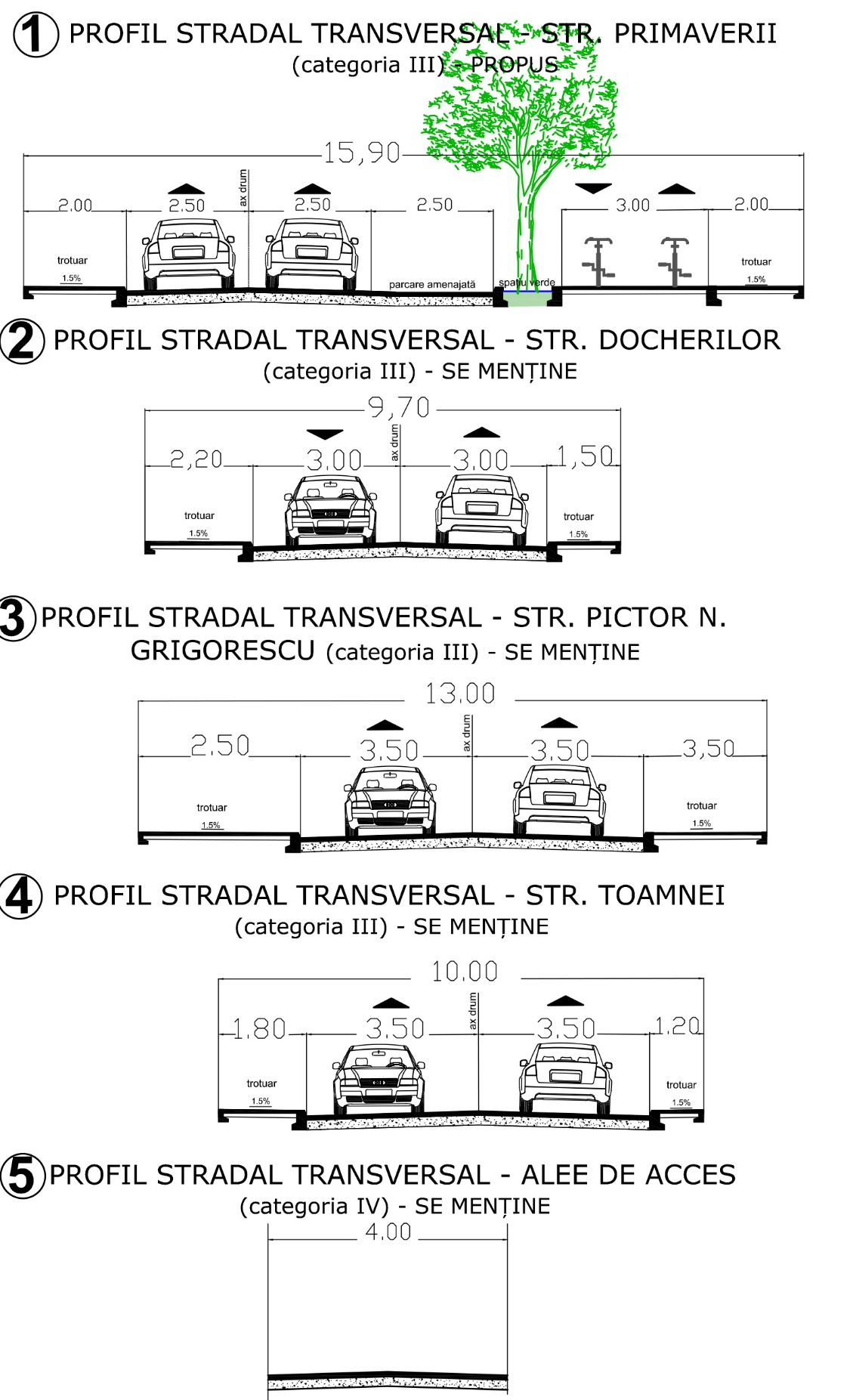
-amenajarea de spațiu verde cu vegetație înaltă;

-amenajarea de piste pentru biciclete, pe o singură parte, cu dublu sens de circulație.

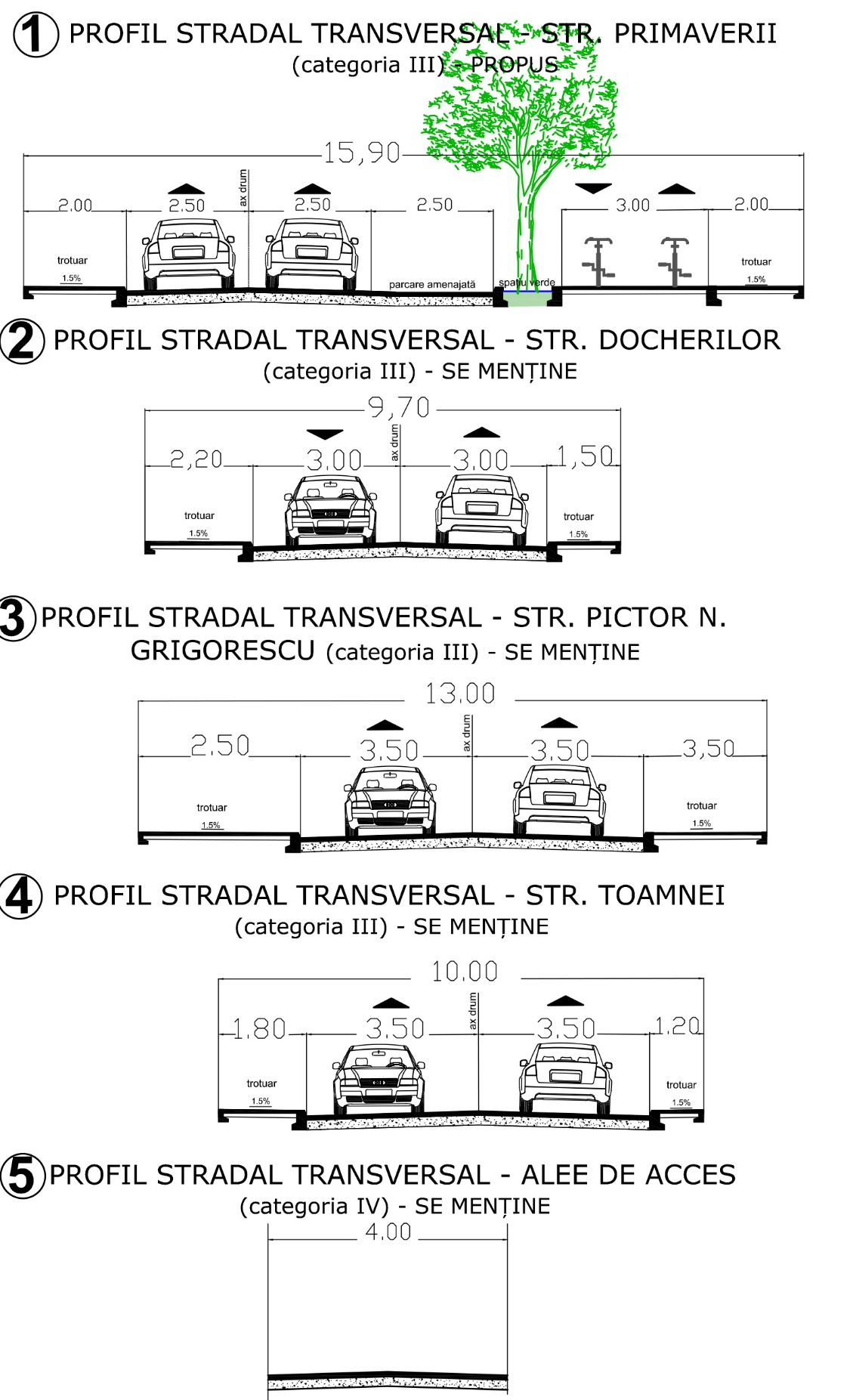
Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

În limita zonei studiate circulația se realizează pe următoarele artere, modificate sau menținute, conform prezentei documentații:

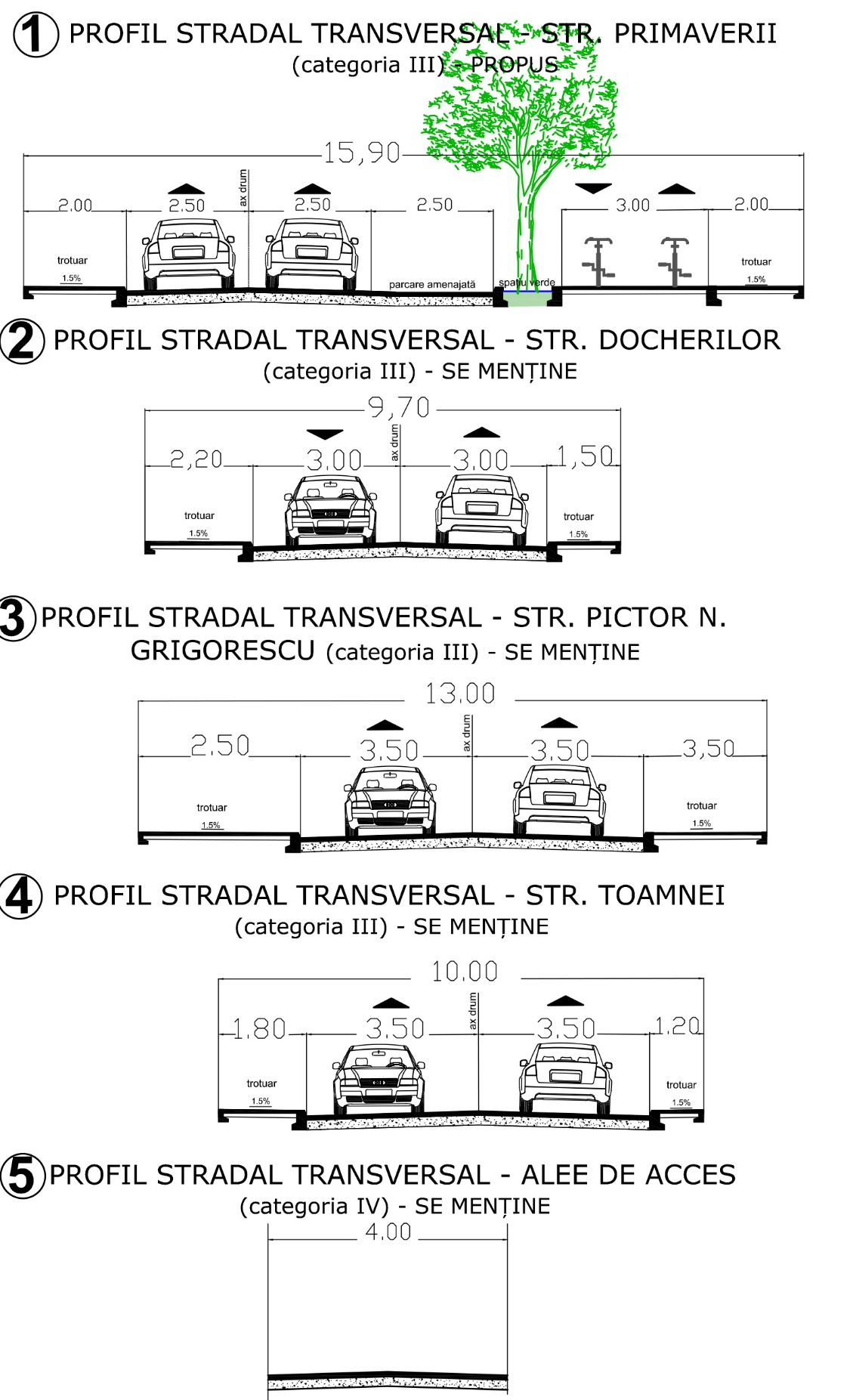
* Str. Primăverii (sens unic, carosabil cu o lățime de 5 m);



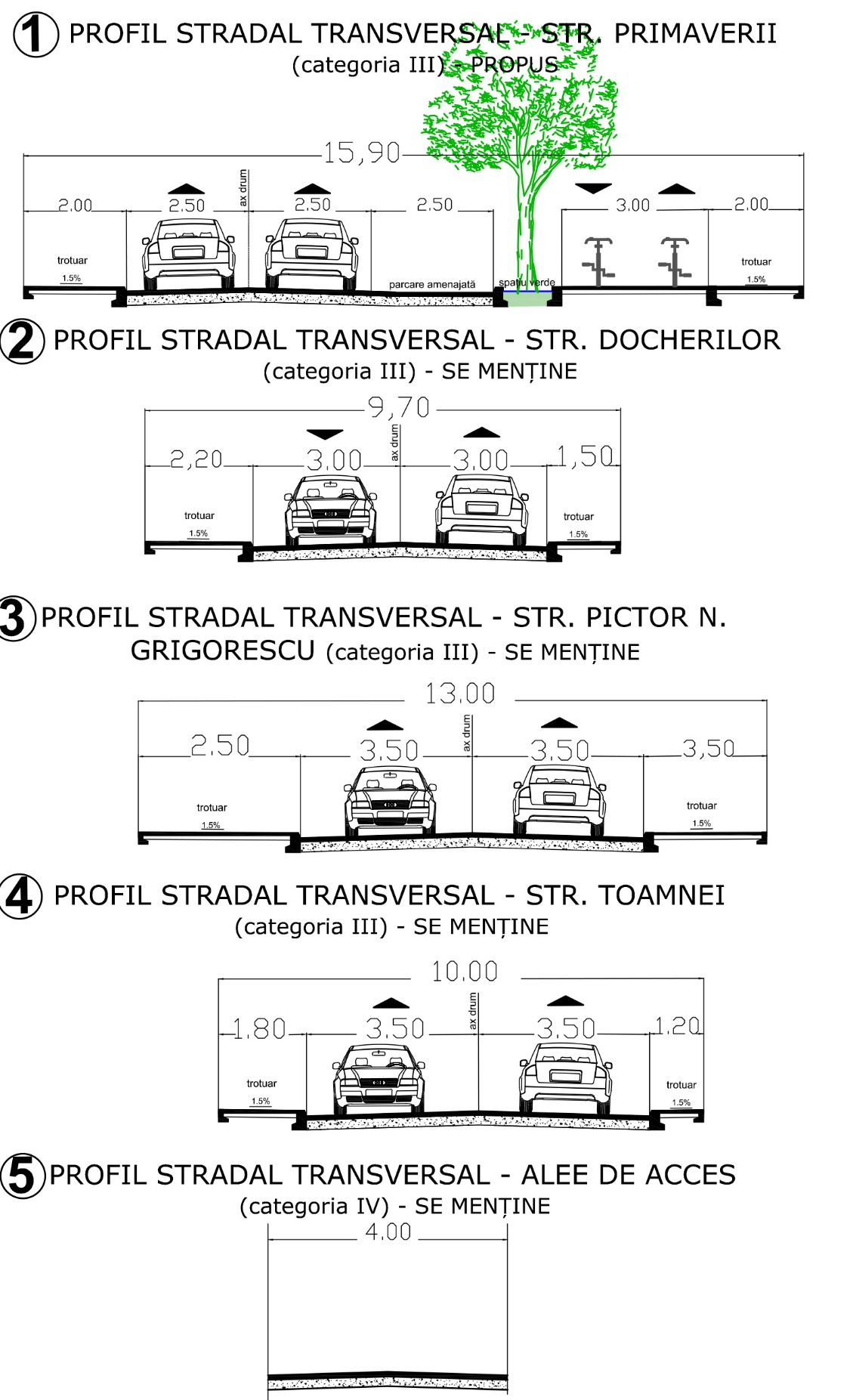
* Str. Docherilor (dublu sens, 1 bandă pe sens);



* Str. Pictor Nicolae Grigorescu (dublu sens, 1 bandă pe sens).



* Str. Toamnei (dublu sens, 1 bandă pe sens);



## CAPITOLUL 7 – RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAM, OBIECTIVE DE MEDIU

Nu este cazul.

## CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

* + - HOTĂRÂRE nr. 1076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
    - Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
    - ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
    - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
    - Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată.

## CAPITOLUL 9 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților şi respectă principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- **îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă** prin eliminarea disfuncţionalităţilor și asigurarea accesului la infrastructură;

- **utilizarea eficientă a terenului**, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonei construite;

- **asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat**.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

**Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei**.

Categoriile principale de intervenții pentru realizarea programului de investiție sunt:

* Asigurarea condițiilor de acces .
* Elaborarea programului de management și monitorizare a acțiunilor de protecție a mediului pe perioada de execuție a lucrărilor de construcții-montaj, la etapa D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.;
* Elaborarea documentațiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire, D.T.A.C. ulterioară P.U.Z.;
* Lucrări de construire / amenajare funcțiuni propuse.

Întocmit,

Urb. Ana-Maria FURNICA

Verificat,

Urb. Băjenaru Alexandru