**MEMORIU TEHNIC**

DENUMIRE OBIECTIV:PLAN URBANISM ZONAL

AMPLASAMENT:ZONA DINTRE STR.RENASTERII,BD.MAMAIA,STR.PATRIEI,FALEZA MARII NEGRE

BENEFICIAR/INVESTITOR:STERE STEFAN SI STEFAN SULTANA

PROIECTANT:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

TELEFON CONTACT:0723361767

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

# CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

**1.1. OBIECTUL SI NECESITATEA DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de 45912,82mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea conversiei functionale a terenului ce genereaza PUZ si stabilirea indicatorilor urbanistici POT,respectiv CUT .PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate,chiar si cele care sunt neconstruibile in prezent.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 1300mp.

Planul de urbanism zonal este necesar a fi studiat pe aceasta zona in vederea reglementarii disfunctiilor existente:zona teren viran neamenajat,zone verzi si de promenada pe faleza Marii Negre inexistente,drumuri auto,pietonale si parcaje inexistente in zona falezei.

Documentaţia de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcţiunile existente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism va răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001şi va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul

- organizarea reţelei stadale si a signalisticii rutiere

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile zonei urbane

- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi,permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menţionarea obiectivelor de utilitate publică,daca exista.

Documentaţia de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanţa conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Municipiului Constanţa în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative şi documentaţii de arhitectura si urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

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

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

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 442/2OO1 privind protejarea monumentelor istorice

-OG 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic

**- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului**

**- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului**

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

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

- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică şi publicitate la nivelul minicipiului Constanţa

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

-HCLM 443/2001-PUD 2 locuinte individuale str.Renasterii

-HCLM 469/2004 cu modificarile si completarile ulterioare,privind “Cresterea atractivitatii turistice a falezei Tomis - Mamaia”

-AC 361/2011

-AC 2879/2001

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentaţiei de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanţa**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Judeţului Constanţa, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările şi actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 şi HCLM nr. 196/07.04.2005.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE,REGIM JURIDIC TERENURI**

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se află terenuri aparţinând domeniului public al primăriei municipiului Constanţa,terenuri proprietate privata a statului. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de locuire individuala,functiuni complementare acesteia,functiuni speciale,spatii verzi si circulatii.

Zona studiata prin PUZ se afla intre bd.Mamaia,str.Patriei,plaja Marii Negre si str.Renasterii.

Amplasamentul ce a generat PUZ are adresa bd.Mamaia 104-106,lot 2. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă :

* Bd.Mamaia.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor Stere Stefan si Stere Sultana, conform contract de vanzare-cumparare anexat.

Zona studiata prin acest PUZ nu se incadreaza in zone protejate.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanţa evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanţa se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanţa se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat;dar spre faleza Marii Negre pot aparea fenomene de alunecare sau prabuşire,datorita faptului ca zonele de taluz nu sunt consolidate recent.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, fiind situat pe str.Renasterii, in vecinatatea bd.Mamaia.Strazile Patriei si Renasterii sunt strazi tip « fundatura »,cu circulatie pe dublu sens avand carosabilul minim 5,7metri si trotuare de minim 1,5metri.Bulevardul Mamaia are cate doua benzi pe sens,cu a treia banda de intoarcere pe sens in dreptul zonei studiate,trotuare de minim 4,8metri pe fiecare parte si zona verde de protectie pe mijlocul bulevardului.

Strada Renasterii are accesul interzis tuturor autovehiculelor cu exceptia riveranilor si a autoturismelor M.A.I.

Exista un proiect pentru soseaua de coasta ce va fi amplasata in imediata vecinatate a zonei studiate,cu dimensiunile : 7metri carosabil dublu sens,1,5metri spatiu verde pe partea dinspre bd.Mamaia,2,5metri piste ciclisti dublu sens pe partea dinspre faleza si trotuare de cate 2 metri pe fiecare parte.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZ şi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

* Locuire în regim individual şi colectiv mic,precum si functiuni complementare acestora
* Servicii speciale
* Zone verzi
* Circulatii

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este buna.La unele imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a faţadelor ori lucrari de mansardare / supraetajare.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electric şi termică, gaze natural şi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

*Alimentarea cu apa,asigurarea apei tehnologice*

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reteaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

*Evacuare ape uzate*

Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

*Asigurare agent termic*

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze,alimentate din reteaua de gaze naturale disponibila in zona .

*Asigurare energie electrica*

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reteaua de medie tensiune a orasului,existenta in zona

*Gestionarea deseurilor*

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

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

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

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

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

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

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,nu se prognozeaza un implact negative asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Factor de mediu apa*

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului,deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural,deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri,carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane,in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate(menajere),exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reteaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

*Factor de mediu aer*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei,se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructive,ca urmare a excavarii si manipularii pamantului.De asemenea,mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare(NOx,Sox,CO,pulberi,metale grele,etc..).Regimul emisiilor acestor poluanti este,ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari,dependent de nivelul activitatii zilnice,prezentant o variabila substantial de la o zi la alta,de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului,fenomen ce insoteste lucrarile de constructie..Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului,urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona(caracteristice Dobrogei) se apeciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica.Dat fiind ca se va folosi gaz natural,implactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

*Factor de mediu sol/subsol*

Se va inregistra impact negative redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului.Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer.Este insa o lucrare de dimensiune medie,fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona,astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung,durata de viata a constructiilor.Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate,date fiind antropizarea zonei si traficul rutier din zona.

*Factorul de mediu biodiversitate*

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism,de locuinte individuale si colective,precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestei functiuni.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant preponderant loess si argile,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservative si asociatiile vegetale valoroase lipsesc,fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane.Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare,acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala si turistica,nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Peisajul*

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori,de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei,dar pe termen lung,pe durata de viata a obiectivului.Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului,dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

*Mediul social si economic*

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale,nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protective cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cupraf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unui imobil cu funcţiunea de locuinte colective si functiuni complementare,precum si cu servicii,birouri,spatii comerciale la parter,cu regim de înălţime P+6E.

Se doreste reglementarea tuturor loturilor de teren construibile si neconstruibile din zona studiata, precum si diversificarea functiunilor cu servicii de proximitate in zonele de locuire individuala.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ este in prezent viran.Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata,aflata in central municipiului Constanta,langa cele mai importante artere de circulatie, nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.

Zona studiata nu are reglementate zone verzi amenajate spre faleza Marii Negre,zone amenajate de intoarcere de pe cele doua strazi Patriei si Renasterii si nici o zona de legatura amenajata intre cele doua strazi.

**2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
  + compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
  + asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
  + asigurarea acceselor obligatorii la lot,
  + asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii
  + asigurarea spatiilor verzi ;
* Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent,daca este cazul.

**2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

In zona studiata prin PUZ se diferentiaza mai multe zone de reglementare:

**Conform PUG CONSTANTA ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie**

Utilizari admise:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Utilizari admise cu conditionari:

- 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;

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

§ regimul de inaltime maxim: P+2E(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)

§ POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

CUT maxim 1.35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

**Conform PUG CONSTANTA ZRL 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE**

Utilizari admise:

- locuinte individuale izolate si cuplate;

- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp;

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;

- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

§ regimul de inaltime maxim: P+2E(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)

POT maxim 30%

CUT maxim 0,9 PENTRU P+2E si 1,2 pentru P+3E

Se admit cresteri de 10% ale indicatorilor urbanistici conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 sau ZRL 4(PUG Constanta dupa caz.

**Conform PUG Constanta ZRV1a-Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice**

Utilizari admise:

-sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

-spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

-circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

Inaltime maxima,POT,CUT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Conform PUG CONSTANTA ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)**

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

· unitati militare ale MAN;

· unitati de protectie si aparare civila;

· unitati de paza contra incendiilor;

· alte unitati specializate ale MI.

Functiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona. Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.

**Conform HCL 443/2001 ZR5-locuinte individuale P+1E**

Hmaxim-P+1E

POT-35%

CUTmaxim-0,86

**Conform AC 2879/2001 si cadastru str.Patriei 30 ZR1-locuinta individuala P+2E**

Hmaxim-P+2E

POTmaxim-40,52%

CUTmaxim-0,93

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea in valoare a cadrului natural existent,respectiv zonele verzi existente intre terenurile proprietate privata si plaja Marii Negre.Se propune amenajarea de zone verzi si locuri de joaca,precum si crearea unei zone pietonale si de promenada spre Marea Neagra.

Spatiile verzi vor fi amenajate conform HCJC 152/2015.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenurilor studiate,fara afectarea limitei de proprietate intre terenurile studiate si terenurile vecine.

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

-lucrarile de amenajare,plantare,udare,intretinere a spatiilor verzi

-lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei

-drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi

-orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

**3.2.MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, fiind situat pe str.Renasterii, in vecinatatea bd.Mamaia.

Strazile Patriei si Renasterii sunt strazi tip « fundatura »,cu circulatie pe dublu sens avand carosabilul minim 5,7metri si trotuare de minim 1,5metri.Se propun zone amenajate de intoarcere pentru ambele strazi,cu amenajarea de parcaje in capatul strazii Renasterii.Nu se modifica ampriza strazilor.

Bulevardul Mamaia are cate doua benzi pe sens,cu a treia banda de intoarcere pe sens in dreptul zonei studiate,trotuare de minim 4,8metri pe fiecare parte si zona verde de protectie pe mijlocul bulevardului. Se propune realizarea unor zone de intoarcere diferite pentru autoturismele M.A.I. fata de celelalte,pentru fluidizarea traficului si imbunatatirea traficului pentru masinile Politiei.In acest sens se propune o zona de intoarcere doar pentru masinile Politiei si cate o zona de intoarcere pentru fiecare sens pentru restul autovehiculelor.

Strada Renasterii are accesul interzis tuturor autovehiculelor cu exceptia riveranilor si a autoturismelor M.A.I.,lucru care se mentine in continuare.

Se propune amplasarea unui drum colector intre soseaua de coasta si str.Renasterii si Patriei,drum colector ce nu va avea legatura cu soseaua de coasta.Acesta va avea 7metri carosabil pe dublu sens si trotuare de cate 1,5metri.

Exista un proiect pentru soseaua de coasta ce va fi amplasata in imediata vecinatate a zonei studiate,cu dimensiunile : 7metri carosabil dublu sens,1,5metri spatiu verde pe partea dinspre bd.Mamaia,2,5metri piste ciclisti dublu sens pe partea dinspre faleza si trotuare de cate 2 metri pe fiecare parte.

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

Vor exista accesuri auto si petonale la toate loturile studiate.

Numarul minim al locurilor de parcare va fi realizat conform HCLM 113/2017,cu modificarile si completarile ulterioare.

**3.3.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI**

**Se propun urmatoarele zone de reglementare:**

**ZR2 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie**

Utilizari admise:

- locuinte individuale sau colective mici(cu maxim 6 apartamente),avand maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximite(saloane estetica si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

Utilizari admise cu conditionari:

- 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;

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

§ regimul de inaltime maxim: P+2E(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)(12metri)

§ POT maxim 54%(prin crestere cu 20% a POT maxim aprobat in PUG Constanta)

§ CUT maxim 1.62(prin crestere cu 20% a CUT maxim aprobat in PUG Constanta)

**ZR 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE**

Utilizari admise:

- locuinte individuale izolate si cuplate;

- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

- functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.),servicii de proximite(saloane estetica si intretinere corporala,servicii tiparire si multiplicare,etc...) in limita a maxim 25% din aria desfasurata.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp;

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;

- orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii

- 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.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

§ regimul de inaltime maxim: P+3E(15metri)

POT maxim 36%

CUT maxim 1,08 pentru P+2E si 1,44 pentru P+3E

**ZRV1a-Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice**

Utilizari admise:

-sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

-spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

-circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 acualizate si republicate si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

Inaltime maxima,POT,CUT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ZRS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(unitati ale MAN si MID)**

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

· unitati militare ale MAN;

· unitati de protectie si aparare civila;

· unitati de paza contra incendiilor;

· alte unitati specializate ale MI.

Functiunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Se pot admite functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona. Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni si sunt reglementate prin RLUMC.

**ZR1-locuinte individuale P+2E**

Utilizari admise:

-locuinte individuale,cu functiuni complementare admise(garaje,parcaje,locuri de joaca,piscine,etc...)

Hmaxim-P+2E(12metri)

POTmaxim-41%(prin crestere in limita a 20%)

CUTmaxim-1,00(prin crestere in limita a 20%)

**ZR4-locuinte colective cu spatii comerciale,servicii,birouri la parter P+6E**

Utilizari admise:

-locuinte colective

-locuinte colective,spatii comerciale,servicii si birouri la parter

Utilizari admise cu conditionari:

-se admit subsoluri,demisol,daca conditiile geotehnice le permit

Hmaxim-P+6E(25Metri)

POT-50%

CUT-3,5

**Bilant teritorial existent teren ce a initiat PUZ:**

Steren neamenajat liber de constructii=1300mp(100%)

S circulatii=0,00mp(0,00%)

S spatii verzi=0,00mp(0,00%)

S construit=0,00mp(0,00%)

**Bilant teritorial propus teren ce a initiat PUZ:**

Steren=1300mp(100%)

Sconstruit=750mp(50%)

Sverde=260mp(20%)

Scirculatii=390mp(30%)

**3.4.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electrica şi termică, gaze naturale şi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**CAPITOLUL 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor 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.

INTOCMIT,

URB.ROXANA MARCULESCU