tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

SAAA
25.06.2020

MEMORIU GENERAL

bun de z

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII TERENULUI PENTRU DIVERSIFICAREA FUNCȚIUNILOR ADMISE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Dumitru Mihaela
- Data elaborării: martie 2020
- Suprafața terenului studiat: 6492 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect Planul urbanistic zonal și Regulamentul de urbanism pentru terenul cuprins între străzile Gheorghe Nicolae Dumitrescu, Petru Poni, Spiru Haret și Pompiliu Eliade.

Planul urbanistic zonal de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul cuprins între cele patru străzi menționate, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de modificării reglementărilor urbanistice ale parcelei din strada Eliade Pompiliu nr. 15 C, cu numărul cadastral 202374, în suprafață de 216 mp, aflat în proprietatea lui Dumitru Georgian și Dumitru Mihaela.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
Nr. RP / 3793
Ziua 25 Luna 06 An 2020

Completare doc BUCȘAN

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele cu funcțiunea de locuire. Reglementarile din P.U.G. prevăd pentru ZRL 1a, în care este cuprins teritoriul, locuințe individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea maximă P+1. Acestea nu mai corespund necesităților proprietarilor actuali și trebuie actualizate, deoarece loturile s-au micșorat prin divizări succesive, nu mai au suprafață suficientă pentru grădini, iar proprietarii din zonă nu mai practică agricultura de subzistență. În plus, indicatorii urbanistici nu mai corespund raportării la terenurile micșorate.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea funcțiunilor admise și a celor complementare și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și locuitorilor zonei, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat și cu celelalte zone ale orașului;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000.
- Ordinul 233/2016 ppentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Lgii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață alpopulației

- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 280/2003 pentru aprobarea O.U.G. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Legea 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislatia privind urbanismul și protectia mediului;
- Documentare de teren;
- Consultarea documentelor de arhivă.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de ing. Stere Jiru, prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal atașat documentației.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 6492 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de locuințe în suprafață de 4450 mp, adică 68.55% din totalul teritoriului studiat;
- trotuare, pietonale de 616 mp (9.49%);
- circulație carosabilă de 1426 mp (21.97%).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona de locuințe	4450	68.55
2.	Pietonal – trotuare	616	9.49
3.	Zona de circulație carosabilă	1426	21.97
4.	Spații verzi – vezi notele 1, 2 și 3	0	0
	TOTAL	6492	100,00

Nota 1: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel cu valoare 0, la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr. 5674/03.06.2020.

Conform planului de situație vizat de OCPI, elaborat în scopul de a constitui suport pentru prezentul PUZ prin procesul-verbal de recepție de recepție 4530/07.10.2019, în spațiul public există în total cca 6 copaci izolați, identificați care ar putea constitui un început de plantație de aliniament.

Nota 2: **Conform Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi elaborată de M.D.R.T. la 17.05.2010 și aprobate prin Ordinele 1466/2010 și 1549/2008, secțiunea 2 – Definiții, art. 6, alin.(1):**

„Sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice cu folosință specializată;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement"

Plantațiile de aliniament nu intră în categoria spațiilor verzi, acestea fiindu-se luate în considerare nu ca suprafață, ci ca arbori izolați, plantați pe lângă arterele de circulație, pentru care sunt relevante înălțimea și diametrul, cf. art.5, punctul c) al acelorași Norme.

În zona studiată nu există fâșii plantate, în sensul definit de Legea 24/2007 a spațiilor verzi din intravilanul localităților, așa cu sunt definite la art.4, punctul d) (*„fâşie plantată = plantaţie cu rol estetic şi de ameliorare a climatului şi calităţii aerului, realizată în lungul căilor de circulaţie sau al cursurilor de apă*, ci arbori izolați plantați din loc în loc.

Nota 3: Conform Legii 350/2001 a Urbanismului cu modificările ulterioare, anexa 2 – Definirea termenilor, zona funcțională este *„parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea **dominantă** existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).* În zona studiată nu se identifică astfel ze zone verzi.

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P2. În zonă există locuințe individuale, de diferite mărimi, cele mai noi aflate în stare bună. Construcțiile anexe sunt parțial în stare avansată de degradare. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă, în general, astfel:

- construcțiile noi și cele cu etaj (mansardă) – cadre de beton armat sau zidărie portantă de cărămidă, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip șarpantă de lemn.
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidarie portantă de cărămidă sau de chirpici și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. Potențialul economic

Valoarea terenurilor va crește dacă indicatorii urbansitici se vor mări. Din punctul de vedere al tipului de activitate, acceptarea funcțiunilor complementare locuirii, a comerțului și serviciilor, la nivel redus, va aduce aproape de locuitori o serie de dotări utile, de proximitate. Destinația posibilă pentru parcela ce a declanșat elaborarea P.U.Z. de față poate fi legată în continuare de locuire, birouri și/sau servicii pentru populație, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în zona sud-estică a Municipiului Constanța, în cartierul Medeea a municipiului Constanta, in vecinatatea podului peste calea ferata de pe strada Cumpenei.

În zona studiată se află locuințe individuale și construcții anexe – garaje, magazii.

Suprafața studiată are cca. 45 m pe direcția NV-SE și 140 m pe direcția NE-SV.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord-est cu strada Gheorghe Nicolae Dumitrescu;
- la nord-vest cu str. Pompiliu Eliade;
- la sud-est cu strada Petru Poni;
- la sud-vest cu strada Spiru Haret.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z.:

Număr punct	X	Y
1	788303.110	302661.264
2	788297.192	302649.898
3	788282.175	302657.135
4	788287.719	302668.659
S = 216 mp	P = 59.3 m	

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

Număr punct	X	Y
1	788317.205	302742.597
2	788254.065	302614.344
3	788295.741	302596.712
4	788359.368	302725.171
S = 6492 mp	P = 377.2 m	

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Se anexeaza studiul geotehnic.

Fundările se vor face pe terenul consolidat, după caz, în funcție de încărcările rezultate din calculul structurilor construcțiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă, se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul.

Se anexează studiul geotehnic.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigura deplasarea până la destinație. Toate străzile perimetrale sunt de categoria a III-a, cu două benzi și trotuare dimensionate corespunzător. Circulația auto pe aceste străzi se desfășoară astfel:

- pe strada Gheorghe Nicolae Dumitrescu – cu dublu sens,
- pe strada Pompiliu Eliade – cu dublu sens,
- pe strada Petru Poni – cu dublu sens,
- pe strada Spiru Haret – cu dublu sens.

Strada Spiru Haret prezintă circulație rutieră mai intensă decât celelalte, fiind o arteră cu prioritate în trafic. Celelalte trei artere se remarcă prin trafic redus, în special de autoturisme ale riveranilor.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzatoare și sunt în general în stare medie.

Parcarea autovehiculelor se face în prezent adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul în comun

Transportul în comun – se desfășoară pe cele două bulevarde ce delimitează întreg cartierul, pe laturile de sud-est și de sud-vest (Aurel Vlaicu și Cumpenei) pe străzile limitrofe terenului studiat neexistând nicio linie.

Traseele din apropiere sunt următoarele:

- linia 1: Sere – Bd. Aurel Vlaicu – Tomis Nord;
- linia 101M: Gara C.F.R. - Bd. 1 Mai - Bd. Aurel Vlaicu - Maritimo (Vivo);
- linia 102P: Pescărie – Bd. Mamaia - Str. Soveja – Str. Dezrobirii – Str. Cumpenei - Depou;
- linia 102N: Faleză Nord – Str. Soveja – Str. Dezrobirii – Str. Cumpenei - Depou.

2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Suprafata de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 4450 mp, adică 68.55% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 2042 mp, adică 31.45% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice și juridice	4450	68.55
2.	Domeniul privat al primariei	-	-
3.	Domeniul public al primariei	2042	31.45
	TOTAL	6492	100,00

2.6. *ECHIPAREA EDILITARĂ*

2.3.1. *Alimentarea cu apă*

Conform avizului RAJA 37/133555/14.01.2020, străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare obiectiv. Presiunea apei în zonă este de 1,6 atm.

Pe strada Pompiliu Eliade există conducta de distribuție apă Dn100mm Azb.

Pe strada Petru Poni există conducta de distribuție apă Dn100mm Azb.

Pe strada Gheorghe Nicolae Dumitrescu există conducta de distribuție apă Dn100mm Azb.

2.6.2. *Canalizarea menajera și pluvială*

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere. Apele meteorice de pe suprafetele publice se colecteaza în rigolele de la marginea carosabilului și de pe artera pietonală și se dirijează spre rigolele străzilor. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează în rețeaua de canalizare menajeră.

Avizul R.A.J.A. cu nr. 37/133555/14.01.2020 specifică faptul că în zona studiată există următoarele colectoare unitare:

- Dn300mm PVC-KG la 3,00 m adâncime și Dn25000 cu cămine de vizitare - pe strada Pompiliu Eliade;
- Dn300mm PVC-KG la 1,70 m adâncime - pe strada Petru Poni;

- Dn315mm PVC-KG la 1,40 m adâncime - pe strada Spiru Haret.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Avizul R.A.D.E.T. nr. B22243/20.12.2019 specifică faptul că în zona studiată nu deține rețea termic.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Fiecare obiectiv de pe teren este branșat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distribuție Dobrogea nr. 302773735/16.03.2020, amplasamentul propus nu afectează instalațiile companiei.

2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații. Se anexează documentației aviizull Telekom s.a. nr.2325/23.12.2019.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului 314.760.278/09.01.2020, în zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate toate obiectivele de pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

a) terenurile micșorate prin divizări nu beneficiază de un regulament de urbanism în vederea construirii, adaptat noii situații;

b) P.U.G. prevede în zonă ca destinație locuințe individuale de tip rural, iar terenurile nu mai corespund acestui mod de locuire, de asemenea, nici intereselor beneficiarului și locuitorilor din cvartal.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați sunt:

- reglementarea amplasării și indicatorii urbanistici pentru construcții propuse, care să răspundă necesităților proprietarilor și ale comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spatii verzi.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. o locuință unifamilială, care cuprinde cameră de zi, dormitoare și spații anexe. Regimul de înălțime solicitat este P+1E, eventual cu demisol și mansardă. Modificările la regulamentul de urbanism necesare terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față vor fi aplicabile și celorlalte terenuri din zona studiată.

Funcțiunea principală se va asocia și cu cele complementare locuirii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRL 1a din interiorul UTR 16b2 - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1.

Conform P.U.G. se admit:

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

Cu condiționări se admit:

- funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfășurată construită);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150.0** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250.0** metri;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim **60%** din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultură și viticultură;
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim **25.0** metri.

Sunt interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM;
- depozitare cu ridicata;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- număr maxim de niveluri = P+1 (7,0 metri);
- P.O.T. Maxim = 35%; în calcul nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire; terasele acoperite sau descoperite, atelierele precum și garajele alipite corpului principal vor fi luate în calculul P.O.T.
- C.U.T. Maxim = 0,35 pentru construcții parter, respectiv 0,70 pentru construcții P+1;

Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală.

3.4. *MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI*

3.4.1. *Căile de comunicație*

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzatoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe strada Spiru Haret, care leagă cartierul de strada Cumpenei, ce asigură legăturile cu zonele centrală și de nord ale municipiului și cu stațiunea Mamaia. O direcție secundară la rândul ei importantă este cea a străzii Petru Poni, care leagă cartierul de Bd. Aurel Vlaicu, de unde se face transferul facil către zona de sud a orașului și către ieșirile spre București, Tulcea sau Mangalia.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurandu-se lățimi corespunzatoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, dacă e cazul. Adiacente străzilor se vor mentine circulațiile pietonale existente de minim 1,50 m lățime.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane și rurale.

3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe strada Cumpenei și pe Bd. Aurel Vlaicu. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe strazile adiacente zonei de reglementare propuse și nici stații noi.

3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane;

- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța;

Se va evita parcarea pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

3.4.4. Sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate;
- realizarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și cea pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone funcționale.

- **L** – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cea de locuințe individuale și funcțiuni complementare – **L**.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	L - Zona de funcțiuni locuințe individuale	4446	68.48
2.	Zona de circulație carosabilă	1426	21.97
3.	Pietonal – trotuare	620	9.55
4.	Spații verzi – vezi notele 1, 2 și 3	0	0
	TOTAL	6492	100,00

Nota 1: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel cu valoare 0, la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr.5674/03.06.2020.

Nota 2: **Conform Normelor tehnice pentru elaborarea Registrului local al spațiilor verzi elaborată de M.D.R.T. la 17.05.2010 și aprobate prin Ordinele 1466/2010 și 1549/2008, secțiunea 2 – Definiții, art. 6, alin.(1):**

„Sunt considerate spații verzi următoarele tipuri de terenuri existente în intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice cu folosință specializată;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement"

Plantațiile de aliniament propuse nu intră în categoria spațiilor verzi, acestea fiindu-se luate în considerare nu ca suprafață, ci ca arbori izolați, plantați pe lângă arterele de circulație, pentru care sunt relevante înălțimea și diametrul, cf. art.5, punctul c) al acelorași Norme. Plantațiile de aliniament propuse sunt constituite din arbori izolați plantați la distanțe aproximativ egale, astfel încât să se permită accesul carosabil pe parcele și să nu incomodeze funcționarea rețelelor de utilități aeriene existente.

În zona studiată nu sunt propuse fâșii plantate în sensul definit de Legea 24/2007 a spațiilor verzi din intravilanul localităților, la art.4, punctul d): *„fâşie plantată = plantaţie cu rol estetic şi de ameliorare a climatului şi calităţii aerului, realizată în lungul căilor de circulaţie sau al cursurilor de apă"*, ci arbori izolați plantați din loc în loc.

Nota 3: Conform Legii 350/2001 a Urbanismului cu modificările ulterioare, anexa 2 – Definirea termenilor, zona funcțională este *„parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină* ***funcțiunea dominantă*** *existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.)."* În zona studiată nu există spații libere de construcții, aflate în domeniu public, care ar putea deveni spații verzi.

Pe fiecare parcelă, proprietarii își vor amenaja, adiacent funcțiunii dominante, spații verzi conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafaței minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța. Suprafețele de spații verzi aflate la sol pe proprietatea privată este detaliată la cap.3.7.

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, eventual cu subsol/demisol sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului.

Demisolul este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Partea supraterană a demisolului nu va depăși 1.5m față de cota terenului.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indica limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

Luând în considerare specificul zonei, construcțiile se pot amplasa pe aliniament. Se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural. Se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a acestor retrageri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate loturile din teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplică fiecarei parcele în

parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Acesta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări. Se măresc cu 20% cei aprobați în P.U.G.

P.O.T. maxim = 54% (crescut cu 20%);

C.U.T. maxim = 1,08 (crescut cu 20%).

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Terenul studiat se afla în zona protejată, conform Listei monumentelor istorice aprobata prin Ordinul ministerului Culturii și patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1Mai, str.Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie – la sud de Mamaia, malul mării și portul comercial.

Construcțiile se vor autoriza în urma obținerii avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa sau redimensiona branșamentele la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A.

Apele pluviale din incinte se vor dirija catre suprafețele înierbate, iar cele publice la rigola existentă.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza, pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii, și se vor realiza în subteran. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de căldură etc.).

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente subterane la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor subterane se vor face manual, în prezența reprezentantilor companiei deținătoare.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor branșa la rețeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate și avizate conform legii.

3.6.6. Gospodarire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se va avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revărsari etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- refacere peisagistică și reabilitarea urbană;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Pe parcele se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.CJ.C. 152/2013.

Suprafața de spațiu verde care se va amenaja în zona studiată, în cadrul zonelor de reglementare, cu respectarea HCJC 152/2013:

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața zonei	Spații verzi (mp)	Spații verzi (%)
1.	**L** - Zona de funcțiuni locuințe individuale	4446	1333.8	30.00%
2.	Zona de circulație carosabilă	1426	0	0
3.	Pietonal – trotuare	620	0	0
4.	Spații verzi	0 (plantație de aliniament)	0	0
	TOTAL	6492	1333.8	20.54%

Notă: s-a luat în considerare probabilitatea ca pe parcele să fie construite locuințe colective. În cazul locuințelor individuale se vor asigura minimum 5 mp/ locuitor, iar în cazul altor funcțiuni se vor asigura procentele minime de spații verzi cf. HCJC 152/2013.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Pe terenul considerat nu sunt propuse obiective de utilitate publică. Cele existente, menținute, sunt rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulația terenurilor

Ne se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele, se ve elabora P.U.Z., conform legii, asigurându-se accesul carosabil pe fiecare parcelă.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi