

FOAIE DE SEMNATURI

Urbanist Marculescu Roxana

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

Beneficiar:CIACIU VASILE,PIRA CARMEN,PIRA CODREAN LUCIAN

Initiator:PIRA CARMEN,PIRA CODREAN LUCIAN

Proiectant:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

Data elaborării:SEPTEMBRIE 2021

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal in vederea reglementarii si introducerii in intravilan a terenului ce a generat PUZ nr.cad.220240,in suprafata de 57500mp si a terenului direct invecinat,cu nr.cad.220329,in suprafata de 75000mp,ambele terenuri reglementate insumand suprafata totala reglementata de 132500mp.Din intreaga suprafata de teren studiata de 14,265ha,sunt reglementate prin PUZ doar cele doua terenuri de mai sus,in suprafata de 13,25ha,restul suprafetei de studiu,unde se vor mentine reglementarile existente,fiind constituita din circulatiile adiacente si terenul de la limitele de proprietate ale terenurilor invecinate.

PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe cele doua terenuri studiate.Initiatorii PUZ-ului **sunt Pira Carmen si Pira Codrean Lucian**,conform actelor de proprietate anexate.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională
- organizarea si dezvoltarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- stabilire de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor

- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică,daca exista
- trecerea terenului din extravilan in intravilan.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
 - Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,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 și publicitatea imobiliară, actualizată
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare
 - Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
 - Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
 - HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - 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 și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
 - ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și 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

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în extravilan, la limita cu în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o zonă cu terenuri agricole situate exact la limita cu intravilanul municipiului Constanța, în imediata apropiere a bd. Madrid și bd. Aurel Vlaicu.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este situată la limita cu intravilanul, lângă o zonă mixtă, formată din imobile de locuințe colective, centre comerciale mari, zone de servicii. Amplasamentul este la intersecția cu strada A propusă prin PUZ Aurel Vlaicu. În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află chiar la limita cu terenul nostru studiat, urmând a fi asfaltate străzile, marile conform studiilor de circulație și extinse utilitățile, ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

În prezent, terenul studiat prin PUZ, se încadrează în extravilanul Municipiului Constanța, conform PUG HCL 653/1999, prelungit prin HCL 429/2018 :

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție.

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situate la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord, respectiv Mangalia la Sud.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

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

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul este la intersecția cu strada A propusă prin PUZ Aurel Vlaicu. În prezent, infrastructura rutieră și utilitățile se află chiar la limita cu terenul nostru studiat, urmând a fi asfaltate străzile, marile conform studiilor de circulație, realizate circulații noi auto și pietonale și extinse utilitățile, ulterior obținerii hotărârii de aprobare a acestui PUZ.

În prezent, accesul auto și pietonal se face pe drumurile neasfaltate și subdimensionate existente.

Accesul auto și pietonal în noul cartier propus prin PUZ se va realiza din viitorul giratoriu proiectat la intersecția dintre strada A și prelungirea străzii B. Delavrancea.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ este în prezent liber de construcții, extravilan agricol, iar zonele din vecinătate învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni mixte, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Servicii
- Comerț
- Locuințe colective

În ceea ce privește **calitatea fondului construit** învecinat acesta este bună, fiind vorba de o zonă nou construită a municipiului Constanța.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități în vecinătate: alimentare cu apă, gaze, telecomunicații și pe terenul studiat: alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în

vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție față de rețelele edilitare existente pe terenurile studiate în PUZ, stabilite conform legislației în vigoare și prevăzute în planșa de reglementări propuse.

Este propusă prin PUZ o zonă de reglementare ZRI, unde vor fi amplasate toate instalațiile principale aferente viitorului ansamblu construit pe cele două loturi studiate.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. **RAJA S.A. deține rețeaua de apă existentă atât la bd. Aurel Vlaicu, aflată la aproximativ 250m de terenurile reglementate, cât și în dreptul imobilelor de locuit existente peste drum de zona PUZ, la aproximativ 70m. Soluția de racordare va fi aleasă de către furnizorul rețelelor în faza autorizăției de construire, în baza documentației tehnice întocmite de proiectanți specializați.**

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA în zona de studiu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate ulterior în canalizarea strădală. RAJA S.A. deține rețeaua de canalizare existentă atât la bd. Aurel Vlaicu, aflată la aproximativ 250m de terenurile reglementate, cât și în dreptul imobilelor de locuit existente peste drum de zona PUZ, la aproximativ 70m. Soluția de racordare va fi aleasă de către furnizorul rețelelor în faza autorizăției de construire, în baza documentației tehnice întocmite de proiectanți specializați.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe curent electric sau gaze, alimentate din rețelele disponibile în zonă.

Asigurare energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zona de studiu.

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada construcțiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj (codificate conform HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

-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 salubritate 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 ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de sanatare,comert,birouri si sedii administrative,servicii,locuire,invatamant,agrement,parcaje si garaje aferente functiunilor propuse, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecție muncii, etc...

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona situata langa o zona antropizata,nu se prognozeaza un impact negativ 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,exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in retea 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 constructie,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 apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului nu se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu.Dat fiind ca se va folosi curent electric,impactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporar 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 din zona.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism de teren agricol.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservativa 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,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 constructiilor,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 va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale si 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 lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a

minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:*

- constructiile comerciale,invatamant,servicii,administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- constructiile locuinte colective vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 30%;
- constructiile locuinte individuale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 5mp/locuitor.

Spatiile verzi vor fi amenajate la nivelul solului,dar si pe fatadele si acoperisurile viitoarelor cladiri proiectate.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului,pe pamant vegetal, in procent de 21% din suprafata totala de 132500mp a terenurilor, respectiv 27892mp.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității extinderii zonei de intravilan existente cu zone de reglementare compuse din locuire individuala in centrul zonei de studiu si cladiri cu functiuni mixte pe restul zonelor si de-a lungul circulatiilor principale(comert,servicii,invatamant,sanatate, birouri,locuire colectiva,agrement).

Se doreste reglementarea tuturor loturilor de teren din zona studiata,in prezent neexistand circulatii auto si pietonale,accesuri si spatii verzi corect amenajate.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata nu are drumuri,accesuri auto si alei pietonale amenajate corespunzator ,nu exista spatii verzi amenajate corespunzator,nu exista retele edilitare.Zona studiata nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG,zona construita extinzandu-se in prezent pana in limita acestor terenuri.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR 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 proprietății
- asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul
- Extinderea intravilanului Municipiului Constanta în direcția studiată prin PUZ.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

În prezent, terenul studiat prin PUZ, se încadrează în extravilanul Municipiului Constanta, conform PUG HCL 653/1999, prelungit prin HCL 429/2018 :

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție.

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord, respectiv Mangalia la Sud.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 21% spații verzi la sol, pe pământ vegetal, din suprafața totală de 132500 mp și de asigurarea minimumului de spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ, conform legislației în vigoare.

Pe parcelele reglementate prin PUZ se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, pe pământ vegetal, în procent de 21% din suprafața totală de 132500 mp a terenurilor, respectiv **27892 mp**. Această suprafață este constituită din plantațiile de aliniament și protecție și din spațiile verzi propuse în ZRV, ZRL1, ZRL2, ZRM1, ZRM2, ZRI.

3.4.CIRCULAȚII, ACCESE SI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația își propune extinderea, amenajarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri de exploatare agricolă și drumuri de pământ neamenajate, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, conform articol 3.6.1.**

Accesul auto și pietonal în noul cartier propus prin PUZ se va realiza din viitorul giratoriu proiectat la intersecția dintre strada A și prelungirea străzii B. Delavrancea.

Circulațiile carosabile propuse vor fi drumuri private pentru riverani în zona de locuințe individuale, cu lățimi de 10 metri, din care 7 metri circulații carosabile cu dublu sens, de drumuri principale publice cum ar fi str. A, cu un profil având lățime totală de 21,5m din care 14m circulații carosabile, drumul principal din ansamblul propus, ce porneste din giratoriul de la str. A, cu profil de 18,8m din care carosabil 7 metri, spațiu verde pe mijloc 1,8m și trotuare adiacente de câte 5m și drumurile periferice ansamblului, cu lățimi între 10,3 și 13,2m, din care 7m carosabil dublu sens.

Din giratoriul propus cu str. A la limita zonei studiate se va face legătura cu bd. Aurel Vlaicu, aflat la o distanță de 250m, prin drumul de legătură propus prin PUZ Aurel Vlaicu și la bd. Madrid, aflat la o distanță de 270m, prin str. A, propusă spre extindere prin PUZ Aurel Vlaicu.

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

Vor exista accesuri auto și pietonale la toate loturile studiate.

Numărul minim al locurilor de parcare va fi realizat conform HCLM 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul studiat prin PUZ a fost propus să se încadreze în șase zone de reglementare:

- **ZRM1**-Zona mixtă locuințe colective P+5E cu funcțiuni publice la parter, birouri, spații comerciale, servicii
- **ZRM2**-Zona mixtă locuințe colective P+5E , învățământ, dotări de cartier, spații comerciale, servicii
- **ZRL1**-Zona locuințe individuale P+2E și funcțiuni complementare, birouri profesii liberale
- **ZRL2**-Zona locuințe colective P+3E, birouri profesii liberale cu servicii, comerț, alimentație publică la parter
- **ZRV**-Zona de reglementare spații verzi, parcuri, plantații de aliniament
- **ZRI**-Zona de reglementare rețele edilitare și echipamente instalatii

UTILIZARI ADMISE

- **ZRM1**-locuinte colective P+5E cu functiuni publice la parter, birouri,spatii comerciale,servicii si dotari de cartier (sali fitness,coafor,cosmetica,xerox,agentii turism,cabinete medicale,alimentatie publica,etc...)
- **ZRM2**-locuinte colective P+5E,invatamant,spatii comerciale,servicii si dotari de cartier (sali fitness,coafor,cosmetica,xerox,agentii turism,cabinete medicale,alimentatie publica,etc...),birouri profesii liberale in incinta locuintelor cu acordul vecinilor limitrofi
- **ZRL1**-locuinte individuale P+2E si functiuni complementare,birouri profesii liberale in limita a 30% din suprafata locuintei
- **ZRL2**-locuinte colective P+3E,birouri profesii liberale cu servicii,comert,alimentatie publica la parterul cladirilor
- **ZRV**-spatii verzi,parcuri,plantatii de aliniament,locuri de joaca,terenuri de sport
- **ZRI**-retele edilitare si echipamente instalatii

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **ZRM1**-se admit zone de parcaje la parterul cladirilor,vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitatinecesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
- **ZRM2**-se admit zone de parcaje la parterul cladirilor,vizibile doar pe fatadele amplasate pe limitele posterioare ale loturilor,
 - se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;
- **ZRL1**-se admit birouri profesii liberale in limita a 30% din suprafata locuintei
 - se admit locuri de parcare tip pergola si garaje de la limita proprietatilor spre strazile propuse,cu conditia integrarii arhitecturii acestora in arhitectura cladirilor principale si incadrarea in indicatorii maxim admisi pe zona de studiu
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;
- **ZRL2**-la parterul tuturor constructiilor vor fi doar functiuni publice de tip birouri profesii liberale,servicii,comert,alimentatie publica
 - se pot amplasa birouri profesii liberale si la restul etajelor cladirii,nu doar la parterul acestora
 - se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice

-se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;

- **ZRV**-se admit constructii pentru expozitii,activitati culturale(spatii spectacole,biblioteci in aer liber,pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici),activitati sportive,alimentatie publica si comert,
 - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.
 - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații
 - se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice
 - se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice
 - se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,echipamente retele edilitare,platforme colectare resturi menajere,etc...;
- **ZRI** -se admit functiuni adiacente si necesare celor principale,de tip garare,platforme colectare resturi menajere,etc...;

UTILIZARI INTERZISE

- **ZRM1**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRM2**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL1**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRL2**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
- **ZRV**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.
 - se va tine cont de restrictiile aferente zonelor de protectie si siguranta aferente retelelor aeriene ale liniilor electrice
- **ZRI**-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
 - orice functiuni nespecificate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari.

REGIM INALTIME,POT,CUT

- **ZRM1**
 - § regimul de inaltime minim P+4E(21m)-maxim P+5E(25m)
 - § POT maxim 70%
 - § CUT maxim 2,8

- **ZRM2**
 - § regimul de inaltime minim P+4E(21m)-maxim P+5E(25m)
 - § POT maxim 70%
 - § CUT maxim 2,8

- **ZRL1**
 - § regimul de inaltime minim P+2E(9,5m)-maxim P+2E(10,5m)
 - § POT maxim 45%
 - § CUT maxim 1,35

- **ZRL2**
 - § regimul de inaltime minim P+2E(13,0m)-maxim P+3E(14,5m)
 - § POT maxim 70%
 - § CUT maxim 2,8

- **ZRV**
 - § regimul de inaltime maxim P(6m)
 - § POT maxim 10%
 - § CUT maxim 0,1.

- **ZRI**
 - § regimul de inaltime maxim -P
 - § POT maxim -50%
 - § CUT maxim -0,5

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului, cu incadrarea in inaltimele minime si maxime admise. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului .

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren total	132500mp(100%)	132500mp(100%)
Sconstruit	0	47290(35,7%)
Sspatiu verde	0	27892(21%)
Scirculatii,plat-forme,rampe	0	57318(43,3%)
Steren neamenajat	132500mp(100%)	0

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Se vor respecta zonele de protectie si siguranta ale retelelor edilitare existente pe terenul studiat,conform avizelor furnizorilor de retele.

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,
- d)in cazul constructiilor din ZRS,daca este vorba de antene necesare acestora,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Functiunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului,in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare,suprafetele de drumuri publice realizate pe terenul beneficiarilor ce vor fi cedate municipiului Constanta.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație 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.

Conform PUG aflat in vigoare la data intocmirii prezentului plan urbanistic zonal,zona studiată este situata in extravilan, la limita cu intravilanul,langa o zona mixta,formata din imobile de locuinte colective,centre comerciale mari,zone de servicii.

In PUZ-ul propus se doreste preluarea functiunilor existente pe terenurile intravilane limitrofe,dar si realizarea,pe zona centrala a PUZ-ului,a unor zone de locuinte individuale insiruite si cuplate. Indicatorii urbanistici propusi,conform capitolului 3 al prezentului memoriu,sunt adaptati zonelor mixte si zonelor de locuinte individuale situate in cartiere cu functiuni mixte.

Ideea unui nou cartier,cu toate dotarile necesare realizate in zona unde vor fi amplasate si locuintele,cu noi spatii de agrement,invatamant,birouri si spatii comerciale este oportuna in zona , in prezent aceste functiuni fiind subdimensionate in raport cu cerintele locuitorilor din vecinatate.Functiunile propuse sunt compatibile cu directiile de dezvoltare ale zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei,se estimeaza ca este nevoie de functiunile propuse.Din punct de vedere social,se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala,va fi creat un nou cartier cu zone de interactiune a locuitorilor,spatii verzi si de socializare dimensionate si amenajate conform cerintelor actuale.Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale si crearea de noi locuri de munca pe perioada investitiei si ulterior acesteia, pentru mentenanta intregii zone.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările

ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB. ROXANA MARCULESCU

