

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu, b-dul Tomis
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu,
b-dul Tomis,
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

BENEFICIAR/ INIȚIATOR: IONESCU IOANA

PROIECTANT GENERAL: PROIECT UNIQUE SRL
SPECIALITATEA : ARHITECTURA/URBANISM
NUMAR PROIECT : 12/2022
DATA : AUGUST 2023

PROIECTANT GENERAL:
PROIECT UNIQUE S.R.L.
Proiect nr. 12/2022

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu,
b-dul Tomis,
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

BENEFICIAR/ INIȚIATOR:

IONESCU IOANA

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF DE PROIECT :

arh. Carmen Lavinia Zulfescu

URBANISM :

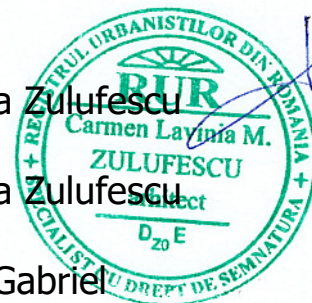
arh. Carmen Lavinia Zulfescu

DESENAT :

arh. Dună Cristian Gabriel

VERIFICAT:

arh. Dună Cristian Gabriel



PROIECTANT GENERAL:
PROIECT UNIQUE S.R.L.
Proiect nr. 12/2022

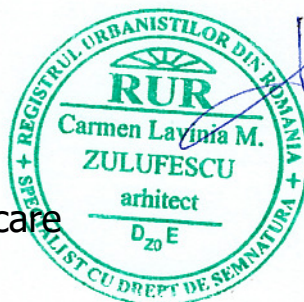
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu,
b-dul Tomis,
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

BENEFICIAR/ INIȚIATOR:

IONESCU IOANA

Borderou:

- 01. Foaie de capăt**
- 02. Listă de semnături**
- 03. Borderou**
- 04. Memoriu prezentare PUZ**
- 05. Regulament local de urbanism PUZ**
- 06. Piese desenate PUZ:**
 - U00. Încadrare în teritoriu
 - U01. Situația existentă
 - U02. Reglementări urbanistice - zonificare



Cuprinsul memoriului de prezentare PUZ:

MEMORIU DE PREZENTARE	1
1. INTRODUCERE.....	6
1.1. DATE GENERALE	6
1.1.1. AMPLASAMENT OBIECTIV:	6
1.1.2. Vecinătăți teren care a generat PUZ:.....	6
1.1.3. Vecinătăți teritoriu propus pentru reglementare prin PUZ:.....	6
1.1.4. Coordonatele teritoriului propus pentru reglementare sunt conform următorului tabel:	7
1.1.5. PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:	8
1.1.6. BENEFICIARUL LUCRARILOR	8
1.2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI.....	8
1.3. CADRUL LEGISLATIV	8
2.1. ZRE 1	9
2.2.1. SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.....	10
2.2.2. SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.....	11
2.2.3. SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	14
2.4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE (etape de dezvoltare, construcții hidrotehnice, activități desfășurate, managementul deșeurilor)	14
2.4.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	14
2.4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	15
2.4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	15
2.4.4. CIRCULAȚIA	16
2.4.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	16
2.4.6. ECHIPARE EDILITARĂ	17
2.4.7. PROBLEME DE MEDIU	17
2.4.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	18
2.5. DISFUNCȚIONALITĂȚI	18
2.5.1. Circulații:	18
2.5.2. Spații plantate:	18
2.5.3. Probleme de mediu:	18
2.5.4. Priorități:.....	18
2.6. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.....	19
2.7. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM.....	19
2.7.1. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	19
2.7.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	21

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ:	22
3.1. ZRE 1.a, ZRE 1.b.....	22
3.1.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	22
3.1.3. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	24
4. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAȚIONAL ȘI REGIONAL, LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LOCAL, RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU).....	29
5. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ȘI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI).....	29
6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	30

Intocmit:

Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu,
b-dul Tomis,
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța
BENEFICIAR/ INIȚIATOR: IONESCU IOANA**

1.1.1. AMPLASAMENT OBIECTIV:

Terenul studiat este proprietatea privată aparținând persoanelor fizice/juridice, proprietate privată de interes local.

Zona studiată se află în partea de nord a Municipiului Constanța, în zona Tomis III, pe sectorul situat între străzile Soveja, b-dul Al. Lăpușneanu, b-dul Tomis.

Terenul care a inițiat PUZ-ul nu este ocupat cu construcții, iar pentru a realiza investițiile solicitate este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform prevederilor PUG Municipiul Constanța.

Amplasamentul care a generat PUZ nu este împrejmuit și conform documentelor cadastrale este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”.

1.1.2. Vecinătăți teren care a generat PUZ:

- nord: alea Albatrosului, teren proprietate privată persoane fizice și/ sau juridice;
- sud: alea Egretei;
- est: alea Egretei, punct termic;
- vest: teren proprietate privată persoane fizice și/ sau juridice- bloc AV23;

1.1.3. Vecinătăți teritoriu propus pentru reglementare prin PUZ:

- Nord- est: stradă fără nume, asfaltată, având o deschidere de 37,09metri. Strada are o ampriză de 5,18metri și nu e prevăzută cu trotuare pietonale;
- Sud- est: stradă fără nume, asfaltată. Terenul are o deschidere de 4,71metri la stradă și nu e prevăzută cu trotuare pietonale;

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușeanu, b-dul Tomis
 zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

- Sud- vest: stradă fără nume, asfaltată, având o deschidere de 4,24metri. Strada are o ampriză variabilă de la 4,71metri la 9,27metri și nu e prevăzută cu trotuare pietonale;
- Nord- vest: stradă fără nume, asfaltată. Terenul are o deschidere de 4,24metri la stradă și nu e prevăzută cu trotuare pietonale;

1.1.4. Coordonatele teritoriului propus pentru reglementare sunt conform următorului tabel:

INVENTAR DE COORDONATE - Sistem de proiectie STEREO
 Plan de referinta Marea Neagra 1975
 - zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306827.817	790278.588	7.451
2	306829.019	790271.235	47.145
3	306818.997	790225.168	5.642
4	306813.826	790222.911	8.966
5	306807.273	790216.791	1.994
6	306805.541	790217.779	21.372
7	306794.953	790199.214	23.310
8	306785.229	790178.029	22.376
9	306774.741	790158.263	27.660
10	306760.195	790134.737	1.882
11	306759.612	790132.948	3.571
12	306760.112	790129.412	26.827
13	306742.127	790109.507	4.418
14	306738.069	790107.760	3.247
15	306735.281	790106.096	18.473
16	306722.050	790093.204	7.655
17	306719.574	790085.960	16.509
18	306707.130	790075.112	6.196
19	306701.039	790073.974	19.699
20	306686.908	790060.250	4.655
21	306686.092	790055.667	14.770
22	306675.583	790045.288	14.772
23	306665.073	790034.908	38.087
24	306637.099	790009.061	15.374
25	306625.778	789998.660	10.999
26	306617.852	789991.034	0.844
27	306618.411	789990.402	6.465
28	306613.568	789986.120	7.600
29	306607.904	789981.053	6.468
30	306603.426	789976.386	34.332
31	306579.963	789951.322	52.217
32	306546.522	789991.426	383.461
33	306299.643	790284.842	106.925
34	306222.192	790358.560	57.846
35	306260.086	790402.266	5.054
36	306264.824	790400.508	26.017
37	306290.049	790394.139	103.532
38	306390.876	790370.629	57.979
39	306447.321	790357.382	13.156
40	306460.307	790355.271	26.639
41	306486.226	790349.119	13.114
42	306498.704	790345.085	6.876
43	306497.020	790338.418	4.569
44	306501.468	790337.372	11.630
45	306512.796	790334.741	4.318
46	306517.001	790333.761	6.804
47	306518.667	790340.358	139.730
48	306654.655	790308.237	44.335
49	306697.868	790298.325	9.054
50	306706.814	790299.719	40.127
51	306745.830	790290.340	13.429
52	306758.940	790287.430	0.488
53	306759.030	790287.910	1.531
54	306760.540	790287.660	2.911
55	306763.450	790287.750	1.180
56	306763.430	790288.930	0.422
57	306763.850	790288.890	0.481
58	306763.820	790288.410	11.370
59	306774.910	790285.900	2.982
60	306777.890	790286.000	50.474

S=126440mp

Tabel 1. INVENTAR DE COORDONATE

1.1.5. PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:
Societatea PROIECT UNIQUE SRL – Arh. Carmen Lavinia Zulufescu
Constanța, Strada Ecaterina Varga, Numărul 20, Parter

1.1.6. BENEFICIARUL LUCRARILOR
IONESCU IOANA
CNP: 2970811510014, Domiciliul în Constanța

1.2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

° Obiectul prezentei documentații îl constituie analiza pentru aprobarea PUZ pentru terenul situat la nord de Mega Image, delimitat de străzi fără nume pe toate laturile, ce urmărește reglementarea indicatorilor urbanistici pentru zona mai sus menționată, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor, deoarece, pentru orice investiție este OBLIGATORIE elaborarea PUZ conform PUG Municipiul Constanța pentru terenurile situate în zonele de reglementare ZRE 1.

° Relaționarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului. Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Obligatorietatea întocmirii PUZ pentru terenurile situate în zona de reglementare ZRE 1.

 - Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional în **intravilanul Municipiului Constanța**, fiind situat în zona Tomis III.
 - Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situarea terenului într-o zonă economică importantă a Municipiului Constanța.
-

1.3. CADRUL LEGISLATIV

a.5.1) Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea 265/2006 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- a.5.2) Documentații întocmite anterior P.U.Z. - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- a.5.3) Sursele de informații utilizate
 - Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
 - Documentare de teren.
- a.5.4) Suportul topografic în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona cuprinsă în: UTR 12, ZRE 1

UTR 12 - SUBZONA ZRE 1- SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE

2.1. ZRE 1

ZRE 1 – SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE, LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL EXISTENTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;

- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
- (7) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

2.2.1. SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRE 1- sunt admise urmatoarele utilizari:

echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRE 1

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament;
- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor;
- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafata de minim **100** mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRE 1 - se interzic urmatoarele categorii de activitati:

se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

2.2.2. SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

ZRE 1

- conform **PUZ** legal aprobat, sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile;
- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si **RGU**;
- parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice si **RGU**;
- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri
- in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;
- in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeasi cu cea a cladirilor de locuit din **ZR** adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- conform **PUZ** legal aprobat, normelor specifice **RGU**;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE

ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu

urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri înălțime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- conform normelor in vigoare
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

ZRE 1

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;

- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim **0.50** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m si minim **1.80** m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc

2.2.3. SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**$POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$**)

ZRE 1

- **POT_{maxim} = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**$CUT = mp\ ADC / mp\ teren$**)

ZRE 1

- **CUT_{maxim} = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3,0**
- **Depășirea CUT maxim este admisă în condițiile prevăzute la art. 16 de la capitolul ZRCC**

2.4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE (etape de dezvoltare, construcții hidrotehnice, activități desfășurate, managementul deșeurilor)

2.4.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei
Zona este încadrată în PUG, în intravilanul Municipiului Constanța. Regimul economic al terenului nu se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ - va rămâne teren de curți- construcții.
Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Constanța, fiind o zonă reglementată urbanistic.

Folosirea actuală a terenului care a generat PUZ este: curți- construcții conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară.

Celelalte terenuri din zona studiată sunt parțial ocupate cu clădiri având funcțiunea de locuințe colective, echipare edilitară, învățământ, servicii, comerț, sănătate, etc.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
Odată cu evoluția Municipiului Constanța, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor, situate în puncte cheie - în zone importante pentru oraș.

- Potențial de dezvoltare

Zona dispune de toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații și date.

Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare și a circulațiilor, stabilirea înălțimii maxime admise, etc.

2.4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat **în intravilanul** Municipiului Constanța, in zona Tomis III, în vecinatatea Mega Image.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.
Terenul în studiu se află in zona Tomis III, vecinatatea Mega Image.

Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din strada fără nume situată la nord-est.

2.4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. Moga Liliana și are următoarele concluzii:

Se va întocmi pe parcursul avizării PUZ.

2.4.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

Artera de comunicație cu centrul orașului o reprezintă stradă situată la nord-estul amplasamentului, la care se ajunge prin:

- parcurgerea străzii de-a lungul Mega Image- perpendiculară pe b-dul Tomis- situata la sud- vestul amplasamentului.

- parcurgerea străzii de-a lungul benzinăriei Mol- perpendiculară pe b-dul Tomis- situata la nord- vestul amplasamentului.

Circulația carosabilă în zonă este bine organizată, străzile fiind asfaltate. Circulația pietonală este deficitară, nefiind prevăzute trotuare pietonale și iluminat stradal. Accesul carosabil pe terenul care a generat PUZ se face direct din stradă fără nime la nord- est, iar circulația pietonală, în mare parte, se realizează pe carosabil.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.**

Datorită faptului că amplasamentul studiat este în apropiere de două artere principale de circulație – bdul Al. Lăpușneanu și bdul Tomis - reprezintă o zonă în continuă dezvoltare economică datorită numeroaselor funcțiuni ce se întind de- a lungul acestei artere –locuire, servicii, comerț, administrație, învățământ, culte, etc.

Se semnalează probleme critice la nivel pietonal, însă este necesară o intervenție la nivelul circulațiilor – amenajarea trotuarelor, sau a zonelor pietonale- ocazional carosabile doar pentru alimentarea cu marfă a unităților din zonă - pentru a evita ambuteiajele datorate staționării mașinilor pe benzile de circulație. Totodată, o importanță deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiție.

2.4.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
Zona studiată se află într-o zonă de interes cu mare potențial economic. În zonă se găsesc locuințe colective, birouri, servicii, comerț, culte, administrație, învățământ, etc.
- Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt compatibile cu cea propusă pe amplasamentul ce a generat PUZ, fiind prezente funcțiuni pentru servicii.

- Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

ZRE 1 - POT maxim = 85%,

CUT maxim = 3

- Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zonă nu reprezintă valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit în aceste zone este sceptică, în general.

- Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important, **lipsind de pe amplasament**. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

După caz, conform avize.

- Principalele disfuncționalități

Zona evidențiază numeroase disfuncționalități:

- lipsa reglementărilor spațiilor verzi amenajate
- lipsă amenajare parcare auto, circulații pietonale
- lipsa reglementarilor asigurării locurilor de parcare
- loturi insalubre

2.4.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare căldură, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz)

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații.

- Principalele disfuncționalități

Circulația carosabilă și pietonală deficitară, lipsa spațiilor verzi pe amplasament.

2.4.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri de curți- construcții, această propunere nu crează noi probleme de mediu.
-

2.4.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Prevederile PUG, corelat cu opțiunile populației, ale autorităților locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:
 - Salubritatea zonei
 - Rezolvarea disfuncționalităților privind circulația în zonă – amenajarea unor locuri noi de parcare, crearea de zone pietonale interconectate.
 - Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente
 - dezvoltarea infrastructurii economice pentru dezvoltarea Municipiului Constanța.
-

2.5. DISFUNCȚIONALITĂȚI

2.5.1. Circulații:

- străzi cu elemente geometrice dimensionate necorespunzător.
- parcaje insuficiente pentru toate categoriile de activități urbane.
- slaba calitate/ lipsa circulațiilor pietonale .

2.5.2. Spații plantate:

- spații verzi lipsa.

2.5.3. Probleme de mediu:

- existența surselor de poluare (aer)
- spații verzi insuficiente
- existența poluării

2.5.4. Priorități:

- Managementul deșeurilor: diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revărsări, etc.,epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- realizarea și amenajarea de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație
- Dimensionarea corespunzătoare a traseelor existente
- studii și proiecte de amenajare
- prevederi dotare și echipare

- măsuri de eliminare noxe și protejare
- realizarea și amenajarea de spații verzi atât pe domeniul public cât și pe cel aparținând persoanelor fizice/ juridice
- realizarea LES

Indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație de urbanism nu vor crea disfuncționalități în perimetrul aferent și nici în zonele adiacente, amplasamentul studiat va fi prevăzut cu suprafețe de spații verzi propuse, impactul planului asupra mediului fiind semnificativ îmbunătățit.

2.6. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 și HGR 525/1996: **vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%.**

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.

2.7. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

2.7.1. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de inițiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

- Sunt propuse noi aliniamente
- construcțiile noi se vor construi pe limita proprietății.
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale
- Adâncime minimă de fundare D_{fmin} =conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.
- La amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei; spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform RLU aferent PUZ

PREVEDERI ALE PUG

- Prevederile PUG încadrează zona studiată în **INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, fiind situată într-o zonă în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de CLĂDIRI PENTRU LOCUIRE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII, CULTE, ADMINISTRAȚIE, ÎNVĂȚĂMÂNT, ETC.
-

- o Dezvoltarea unei zone mixte are un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin îmbunătățirea fondului construit și a calității vieții din zonă și totodată asigurând pe întreaga durată a anului o activitate economică.
-

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cât și pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicatorii urbanistici definiți, se vor menține valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunătățirea relației cadru construit – cadru natural amenajat, specific țesutului urban periferic.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații și subsol se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Aportul unor noi imobile în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația din zonă.
 - Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel: se vor închiria locuri de parcare.
-

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța:

Construcții comerciale: (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- a) se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp.

d) pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit.b).

2.7.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

1.1.1. Organizarea arhitectural – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu artele de circulație
- Asigurarea acceselor adecvate în imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

1.1.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel).

3. SITUATIA PROPUȘĂ:

3.1. ZRE 1.a, ZRE 1.b.

UTR 12 - SUBZONA ZRE 1.a+ ZRE 1.b- SUBZONE SERVICII- COMERȚ

3.1.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

sunt admise urmatoarele utilizari:
echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: servicii- comerț.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Se interzic orice categorii de activitati nespecificate la punctele anterioare.

3.1.2. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Soluția propusă prin prezenta documentație este tratată ca un întreg, nefiind necesară reparcelarea ulterioară.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate, prezentând o retragere de la limita de proprietate de 0metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate, prezentând retrageri de la limitele de proprietate laterale și posterioară de 0metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Clădirile se pot amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă la o distanță de minim 3,00m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZRE 1.a

Se propune strada fără nume situată la nord- estul amplasamentului, pe tronsonul ZRE 1.a, a se transforma în zonă pietonală.

Accesul pietonal este prevăzut pe latura nord- estică și nord- vestică pentru clienți, pe latura sud- estică pentru acces marfă .

ZRE 1.b

Accesul pietonal este prevăzut pe latura sud- estică pentru clienți, pe latura nord- estică pentru acces marfă .

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea HCLM Constanța nr.113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța:

Construcții comerciale: (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

- b) se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp.
- c) pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit.b).

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare prin închiriere.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Regimul de înălțime maxim propus este parter- Rh max= PARTER, Hmaxim= 4,50metri de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitara

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ 152/2013 si HGR 525/1996: **vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%. Acestea se vor amenaja atât la sol, cât și la nivelul acoperișului și/ sau pe fațade.**

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

Nu este cazul.

3.1.3. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (**POT = mp AC /mp teren * 100**)

ZRE 1.a+ZRE 1.b

- **POT maxim= 85%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (**CUT = mc /mp teren**)

ZRE 1.a+ ZRE 1.b

- CUT = coeficient volumetric de utilizare a terenului

ZRE 1.a+ZRE 1.b

- **CUT maxim = 0,85.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpuşneanu, b-dul Tomis
 zona Piaţa Tomis III- Mega Image, Mun. Constanţa, Judeţul Constanţa

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT		
Ateren= 12,6440HA		
ZONE FUNCŢIONALE	SUPRAFAŢA (HA)	%
ZONĂ SERVICII	2,2965	18,16
ZONĂ LOCUINŢE COLECTIVE	0,7969	6,30
ZONĂ SĂNĂTATE	0,0906	0,72
ZONĂ CULTE	0,2855	2,26
ZONĂ ÎNVĂŢĂMÂNT	0,0711	0,56
ZONĂ ADMINISTRAŢIE	0,0448	0,35
SPAŢII VERZI	0,9115	7,21
ZONĂ APE	0,0215	0,17
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	0,0068	0,05
ZONĂ CIRCULAŢII PE AMPLASAMENT	8,1188	64,22
TOTAL TEREN	12,6440	100

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS TEREN STUDIAT				
Ateren= 12,6440HA				
ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAŢA (HA)	%	SUPRAFAŢA (HA)	%
ZONĂ SERVICII	2,2965	18,16	2,2965	18,16
ZONĂ LOCUINŢE COLECTIVE	0,7969	6,30	0,7969	6,30
ZONĂ SĂNĂTATE	0,0906	0,72	0,0906	0,72
ZONĂ CULTE	0,2855	2,26	0,2855	2,26

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu, b-dul Tomis
zona Piața Tomis III- Mega Image, Mun. Constanța, Județul Constanța

ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT	0,0711	0,56	0,0711	0,56
ZONĂ ADMINISTRAȚIE	0,0448	0,35	0,0488	0,35
ZONĂ SPAȚII VERZI	0,9115	7,21	0,9115	7,21
ZONĂ APE	0,0215	0,17	0,0215	0,17
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	0,0068	0,05	0,0068	0,05
ZONĂ CIRCULAȚII PE AMPLASAMENT	8,1188	64,22	8,1188	64,22
TOTAL	12,6440	100	12,6440	100

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru terenul care a generat PUZ este maxim:

- ZRE 1.a+ ZRE 1.b MAXIM - PARTER (4,50 METRI)

Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri – tip terasă.

Sunt interzise acoperișurile cu șarpantă.

Sunt interzise mansardele sau mansardările de orice tip.

Regimul de aliniere

Aliniamentul terenului se menține.

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost:

- existența unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele învecinate
- forma parcelei și găsirea unei soluții benefice de amplasare a construcției în parcelă

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se va face respectând următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate, astfel:

Construcțiile se vor amplasa pe limită de proprietate, retragere de la aliniament de 0 metri.

Amplasarea fata de limitele posterioare

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere minimă conform planșei de reglementări urbanistice de la limita de proprietate posterioară de 0metri.

Amplasarea față de limitele laterale

Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi de minim 0 metri.

Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcelele nou reglementate, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

POT - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
ZRE 1.a+ZRE 1.b POT MAXIM = 85%

CUT - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI
ZRE 1.a+ZRE 1.b CUT MAXIM NUMERIC= 0,85.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚELELE DE APĂ ȘI CANALIZARE EXISTENTE
Pentru satisfacerea, în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare.

Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conducta de canalizare stradală.

Apele pluviale adunate de acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din tablă zincată/PVC, la colțurile clădirilor, și vor fi conduse către conducta de canalizare stradală.

Branșamentele de apă pentru construcții se vor executa din țevă de polietilena de înaltă densitate PEHD Dn100 SDR 17.5.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un racord de canalizare PVC – G200mm, și conduse la racordul din limita proprietății.

Apele pluviale de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din tablă zincată/PVC, la colțurile clădirii, și vor fi evacuate la o rețea de canalizare pluvială ce se va proiecta pentru zona respectivă. Rețeaua internă de canalizare pluvială se va racorda la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Toate cheltuielile necesare devierii rețelelor existente și racordării celor noi propuse, vor fi suportate de către investitorii privați.

SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă în zonă, după caz, conform aviz. Conductele vor fi montate subteran. Cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICĂ

Sunt figurate în planșele de Reglementări Rețele edilitare traseele existente ale rețelelor electrice de pe amplasamentul studiat.

Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică, se va amplasa un post de transformare în limita proprietății, conform planșei de reglementări

edilitare, dacă acesta va fi prevăzut de societatea de distribuție, cu ajutorul căruia va fi posibilă alimentarea cu energie electrică a obiectivului. Cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
 - b. Instalația electrică de iluminat și prize
 - c. Alimentarea cu energie electrică a străzilor proiectate, după caz
-

Se vor respecta Normativele NP I7-02, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE ȘI CABLU TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către furnizorul zonal, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul furnizorilor, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui bransament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile, din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Deșeurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietății, pe o platformă betonată, conform planșei Reglementări Urbanistice și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodăria comunală.

PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ: racordurile tehnico-edilitare NU SUNT EVIDENȚIATE CHELTUIELI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.
 - TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privată și proprietate de stat
-

4. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Plan urbanistic zonal – **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, B-DUL AL. LĂPUȘNEANU, B-DUL TOMIS, ZONA PIAȚA TOMIS III- MEGA IMAGE**– Mun. Constanța, Județul Constanța, nu este de o amplă anvergură astfel încât să genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin poziția amplasamentului se înscrie în prevederile legale impuse de domeniul protecției mediului precum și cele ale urbanismului cu privire la indicatorii urbanistici.

5. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE SI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII SI RECOMANDĂRI)

- Se impune respectare cu strictețe a reglementărilor din domeniul specific:
- OUG 79/24.08.2000, MODIFICATĂ, COMPLETATĂ ȘI APROBATĂ PRIN LEGEA NR. 55/16.01.2002;
 - OUG 195/2005- PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, APROBATĂ PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE;
 - LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR;
 - HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE;
 - HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR;
 - O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI;
 - LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE;
 - OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE;
 - OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE;

- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI;
- HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL;
- STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN;
- LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
- LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR;
- ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI.

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- respectarea cu strictețe a măsurilor și prevederilor autorizațiilor, avizelor și acordurilor
- respectarea măsurilor privind organizarea de șantier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desființare
- întreținerea spațiilor verzi amenajate
- colectarea selectivă a deșeurilor
- utilizarea energiei alternative

6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

- Analiza situației existente și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
 - Analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia
 - Analiza echipării tehnico-edilitare
 - Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
 - Înscrierea noilor construcții în dezvoltarea zonei
- Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare:

- Obținerea Autorizației de Construire

PREZENTA DOCUMENTATIE DE PUZ NU MODIFICA HCL-URILE DEJA EMISE PE TERENURILE CU OBIECTUL DE STUDIU: HCL 97/2008, HCL 341/2007, HCL 120/2006, HCL 471/2006, HCL 769/2008

Întocmit,

Arh. Carmen Lavinia Zulfescu

