



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. - AMPLASARE S.K.I.D., CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Pripoi Anastasia
- Data elaborării: septembrie 2023
- Suprafața terenului studiat: 5570 mp
- Amplasament: Constanța, bd. Aurel Vlaicu 133, parcelele cu nr. cad. 221586 (care a generat P.U.Z.), 238376, 259021, 247914, 250186

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenurile cu numerele cadastrale: 221586, 238376, 259021, 247914, 250186, UAT Constanța, jud. Constanța, și este generat de necesitatea amplasării pe parcela cu nr.cad. 2215869 a unui S.K.I.D. și a unei spălătorii auto/self service. Parcela aparține Lui Pripoi Anastasia, conform extrasului de carte funciară de informare 221586 eliberat la cererea nr. 23521/17.02.2023.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între:

- la nord – bde. Aurel Vlaicu
- la sud – parcelele cu nr.cad. 206558 și 254350
- la est – parcela cu nr.cad. 250186 (alee de acces la parcela cu nr.cad. 254350)
- la vest – alee de acces la zona industrială

Obiectul lucrării constă în stabilirea reglementărilor pe parcele, în vederea construirii, având în vedere următoarele:

- inexistența unui spațiu tampon între zona industrială și zona de locuințe
- amplasării parcelei în apropierea zonei industriale

- necesității dezvoltării activităților pe parcelă

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

- reglementarea clară a parcelei cu funcțiuni compatibile cu cele existente și cu cele preconizate în zonă
- asigurarea amenajării unor spații publice de calitate pe domeniul public
- studierea prin PUZ a accesibilității pe terenuri și asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- stabilirea disfuncționalităților din zonă și eliminarea acestora, pe cât posibil.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. 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 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturalele florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 292/2018,
- HG 1076/2004

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studiu geotehnic
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral și ridicarea topografică în coordonate Stereo 70 realizat pe teren, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față, elaborate de Geocad s.r.l..

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 5570 mp. În prezent este alcătuit din parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, destinate funcțiilor admise prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafața parcelei (mp)	Funcțiune existentă	UTR - Funcțiune aprobată
1	221586	1152	Teren liber de construcții intravilan	ZRA 2a – Subzona unităților predominant industriale
2	238376	2062	Construcție abandonată, teren viran	
3	259021	207	Teren viran	
4	247914	2000	Platformă betonată, parcare	
5	250186	149	Drum	
	Total	5570		

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Teren liber, neconstruit	1359	24,40
2	Teren clădire abandonată	2062	37,02
3	Platformă parcare	2000	35,91
4	Circulații	149	2,67
5	Spații verzi	0	0
	TOTAL	5570	100,0

Din punct de vedere al zonificării funcționale, situația reglementată include toate parcerlele în zona de reglementare stabilită de P.U.G. - ZRA 2a – Subzona unităților predominant industriale.

2.1.2. Starea clădirilor

Cu excepția parcelei cu nr. cad. 238376, terenurile aflate în studiu sunt libere de construcții. Pentru aceste parcele:

Suprafață construită	0 mp	P.O.T. = 0
Suprafață desfășurată	0 mp	C.U.T. = 0
Regim de înălțime	-	

Parcela CU NR. CAD. 247914 este în întregime betonată.

Clădirea de pe parcela construită este fosta fabrică Integrata. Pe teren:

Suprafață construită	398 mp	P.O.T. = 19,3%
Suprafață desfășurată	1868 mp	C.U.T. = 0,91
Regim de înălțime	P+4	

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile parcelele sunt libere de construcții, cu vegetație necontrolată sau cu platforme betonate pentru parcare, dar fără o parcare amenajată corespunzător. Potențialul economic este identificat având în vedere:

- pe latura nordică a bd. Aurel Vlaicu se află o zonă de locuințe individuale cu parcele mici, nepotrivite pentru funcțiuni de servicii, unde sunt interzise spălătoriile auto și serviciile pentru autoturisme personale
- pe latura sudică a bd. Aurel Vlaicu se află funcțiuni predominant industriale și de depozitare, sedii de firme, stații de alimentare cu carburanți la autovehicule, compatibile cu serviciile pentru autoturisme
- reglementarea PUG prevede în zonă activități productive și de servicii pe suprafețe mari, iar parcelele studiate sunt de dimensiuni relativ reduse.

În zona studiată se pot amplasa funcțiuni compatibile cu cele de producție și depozitare, dar servind în același timp populația din zona de locuințe, față de care compatibilitatea este redusă.

Având în vedere compatibilitatea redusă dintre funcțiunea de locuire și tipul de servicii solicitate de investitor, apare necesitatea creării unor zone tampon între acestea.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în sudul-vestul localității, la limita zonei industriale, pe șoseaua de centură al orașului.

Terenul studiat are formă neregulată și se desfășoară pe cca 150m NV-SE și 62,8 m pe direcția NE-SV.

Coordonatele STEREO 1970 ale parcelei care a generat P.U.Z. sunt:

nr. pct.	X	Y
5	302301,348	788151,583
6	302287,077	788211,746
17	302291,359	788212,762
16	302302,997	788193,969
15	302310,692	788198,177
14	302330,308	788168,613

Coordonatele STEREO 1970 ale zonei studiate sunt:

nr. pct.	X	Y
1	302338,057	788188,864
2	302345,419	788177,487
3	302369,098	788138,166
4	302307,891	788124,069
5	302301,348	788151,583
6	302287,077	788211,746
7	302277,659	788251,150
8	302277,191	788251,004
9	302275,177	788259,508
10	302275,698	788259,652
11	302290,815	788263,822
12	302295,452	788256,676
13	302296,110	788256,880

Se dorește, stabilirea destinației terenurilor și reglementarea acestora, pentru parcela care generează PUZ în scopul amplasării unui S.K.I.D., a unei spălătorii auto / self service.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Studiul geotehnic a fost efectuat de Geotech Dobrogea s.r.l., ing. Cazacu Gabriel.

Zona cercetată aparține de unitatea structurală Dobrogea de sud care constituie un relief mai ridicat al platformei moesice, cu un fundament cutat acoperit de depozite sedimentare. Aceste depozite sunt slab cutate sau necutate, caracterizate, prin grosime mici și cu lacune în sedimentare datorate mișcărilor pe verticală.

Din punct de vedere geotehnic, zona cercetată se caracterizează astfel:

Factorii riscului geotehnic	Descrierea situației în amplasamentul studiat	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Seismicitate	Zona seismică cf. P100/2013 – $a_g=0,20$	2 puncte

Riscul geotehnic funcție de punctaj se consideră moderat și se încadrează în categoria geotehnică 2.

Definitivarea soluției de fundare precum și capacitățile poratnte se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul fiecărei construcții a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirilor.

Nivelul pânzei freatice nu a fost interceptat la adâncimea la care au fost efectuate forajele.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.3.3. Relieful

Terenul este relativ plat cu o pantă naturală de cca 1,5% de la vest la est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră și pietonală

Transporturile rutiere cu diverse mijloace se face pe bd. Aurel Vlaicu, pe direcția est-vest. O circulație secundară se face pe direcția nord-sud, pe alea carosabilă de acces în zona industrială.

Bd. Aurel Vlaicu dispune de trotuare amenajate pe ambele laturi.

Accesul în zona studiată se face dinspre nord, de pe bd. Aurel Vlaicu direct sau prin servitute de trecere și de la vest, de pe alea carosabilă.

Parcela care generează P.U.Z. nu are acces carosabil și pietonal din circulațiile publice.

2.4.2. Transportul în comun

În zona studiată există următoarele trasee de transport în comun:

- linia 1 – Confort Urban (Sere)- bd. A.Vlaicu—Tomis III
- linia 101- Zona Industrială -Gară-Poarta 1(Port)
- linia 101M – Gară -C.E.T. -Vivo

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenu studiat are 5570 mp și este constituit din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public, astfel:

Tipul de proprietate	Suprafața (mp)	Observații
Domeniu public	2207	Terenurile cu nr. cad. 247914, 259021
Domeniu privat al UAT	0	-
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	3363	Terenurile cu nr. cad. 221586, 238376, 250186
Total	5570	-

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Se va solicita aviz RAJA S.A..

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Se va solicita aviz RADET S.A..

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Se va solicita aviz E-Distribuție Dobrogea.

2.6.5. Telecomunicații

Se vor solicita avize Orange s.a., RCS&RDS S.A, și TGT.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Se va solicita aviz Distrigaz Sud Rețele.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe parcela cu nr. cad. 247914 se află o platformă betonată, folosită ca parcare, dar fără a fi amenajată corespunzător, fără controlul scurgerii apelor pluviale eventual contaminate cu hidrocarburi.

Suprafețele neconstruite care nu constituie drumuri sau platforme, au vegetație spontană, necontrolată, cu riscul extinderii ambroziei și altor plante alergene, acumulând în același timp deșeuri purtate de vânt.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- în zonă există o construcție abandonată cu suprafața desfășurată de peste 1800mp
- platforma pentru parcare este neamenajată
- spațiile neconstruite și fără platforme sunt de asemenea neamenajate
- lipsa accesului dintr-o circulație publică pentru terenul care a generat P.U.Z.
- reglementările existente nu corespund necesităților proprietarului parcelei care generează P.U.Z.
- dimensiunile parcelelor nu corespund activităților de producție și servicii pe suprafețe mari

2.8.2. Necesități și opțiuni

Inițiatorul P.U.Z. intenționează schimbarea destinației pentru parcela aflată în proprietatea sa, rezultând necesitatea construirii bază de PUZ, cf. PUG. Se vor asigura:

- circulația în deplină siguranță și parcarele autovehiculelor vizitatorilor, de aprovizionare și autoutilităților speciale,
- amenajarea unui spațiului verde sub formă de fâșie verde tampon între funcțiunile propuse și zonele protejate învecinate – parcelările pentru locuințe.

2.9. STUDII DE FUNDAMENTARE. CONCLUZII

2.9.1. Ridicare topografică

Terenul este relativ plat cu o pantă naturală de cca 1,5% de la vest la est.

2.9.2. Studiu geotehnic

Definitivarea soluției de fundare precum și capacitățile portante se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul fiecărei construcții a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirilor.

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

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. amplasarea funcțiilor necesare pe parcelă, asigurarea accesului la toate obiectivele, permiterea funcțiilor complementare funcțiunii existente, de bază:

- AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE
- servicii pentru autovehicule – spălătorie, verificare tehnică, etc.

Regimul de înălțime maxim stabilit prin avizul de oportunitate nr. 3/13.06.2023 este P+1 sau echivalent, D+P.

Indicatorii urbanistici:

- POT = maximum 50%
- CUT= maximum 1

Se vor menține sau reglementa de asemenea, după caz, accesurile pe parcele, corespunzător necesităților, pentru public, personal și aprovizionare.

3.2. *PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE*

Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Conform P.U.G. aprobat, terenul studiat se află în intravilan și se află în zona de reglementare ZRA 2a.

ZRA 2a – Subzona unităților predominant industriale

- **utilizări admise:** activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren, activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;

- **utilizări admise cu condiționări:**

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5** ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare;
- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional, precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

- **regim de înălțime:**

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;

- Înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general **20,0** m; în cadrul **ZRA 4** se recomandă limitarea Hmax la **9,0** metri;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- **Aliniere:**
- față de aliniament- amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- față de aliniament- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: **10,0** metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv **6,0 - 8,0** metri pe străzile de categ. a III-a;
- față de limitele laterale și posterioare - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte **ZR**; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limită de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu **1/2** din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri.
- față de limitele laterale și posterioare- în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea pe fațadele spre alte **ZR** a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,80** metri de la nivelul solului.
- Fată de clădirile de pe aceeași parcelă - distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- Fată de clădirile de pe aceeași parcelă - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Fată de clădirile de pe aceeași parcelă - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- Fată de clădirile de pe aceeași parcelă - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

- Fată de clădirile de pe aceeași parcelă - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.

- caracteristici arhitecturale: volume simple, armonizate cu caracterul zonei și vecinătățile, toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural, tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate

- POT maxim: conform PUZ, dar nu peste 50%

- CUT: coeficientul volumetric de utilizare a terenului CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

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

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

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

Având în vedere faptul că pentru parcelele de pe partea opusă a bd. Aurel Vlaicu P.U.G. aprobat prevede zonă de locuințe individuale, se propune instituirea unei fâșii verzi de protecție pentru funcțiuni legate de producție și depozitare și pentru celelalte funcțiuni, compatibile cu locuirea.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, cu respectarea avizului de oportunitate și Legii 350/2001 a Urbanismului;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare necesare.
-

Se propun:

Utilizări admise:

- amplasare SKID GPL, construire spălătorie auto/self service;
- servicii pentru autovehicule – spălătorie, verificare tehnică, etc;
- parcări publice amenajate;
- spații verzi clar delimitate, cu păstrarea arborilor existenți;
- amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, împrejmuiți și control acces, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționări:

- alimentație publică – cafeterie, fast food, cantină;
- mic comerț specializat pentru autovehicule, produse alimentare preambalate;

- birouri administrative

cu condiția să deservească activitățile principale și să nu depășească 50% din suprafața terenului.

Utilizări interzise:

- locuințe;
- instituții;
- activități legate de sănătate;
- învățământ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea construcțiilor:

Rh maxim = P+1

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 1,0

Platforma existentă se va amenaja ca spațiu verde și parcare, cu posibilitatea acoperirii acesteia cu pergole sau copertine.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

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

Se menține organizarea circulației existentă și reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Direcția de circulație principală este E-V, pe bd. Aurel Vlaicu se menține. Pe terenul cu nr. cad, 259021 se propune o circulație carosabilă de acces la parcela care a generat P.U.Z.. Profilul stradal va avea lățimea de 10 m, alcătuite din carosabil în lățime de 7 m și trotuare de câte 1,5 m lățime.

Parcela cu nr.cad. 250186 constituie alee de acces la terenurile din zona de sud a amplasamentului și își păstrează destinația.

Pe parcela cu nr.cad. 247914 se amenajează o parcare publică cu acces din bd. Aurel Vlaicu și din aleea carosabilă propusă pe terenul cu nr.cad. 259021.

Accesul la parcela cu nr. cad. 238376 se va menține de pe latura ei nord-vestică, din aleea carosabilă existentă de acces în zona industrială.

Accesurile la obiective se vor face din arterele menționate, asigurându-se lățimi și raze de curbură corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de minimum 1,5 m lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

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

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Circulațiile pietonală și carosabilă interioare se vor face în conformitate cu necesitățile funcționale.

3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe bd. Aurel Vlaicu:

Autobuze CT Bus:

- linia 1 – Sere-varianta bd. Aurel Vlaicu – Tomis Nord
- linia 101M – Gară – șos.Mangaliei, bd. Aurel Vlaicu, Maritimo

3.4.3. *Parcaje și garaje*

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

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2022, HCL nr. 371/21.09.2020

3.4.4. *Sistematizare verticală*

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, care nu depășește panta de 6%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

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

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZS** – zonă de servicii legate de autovehicule
- **ZRA2a** – subzona activităților productive predominant industriale
- **ZPV** – zonă de parcuri publice și spații verzi
- circulații carosabile și pietonale pentru accesuri la parcelele nealiniat la bd. Aurel Vlaicu.

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

Nr. crt.	Zone funcționale	parcela	mp	%
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	221586	1152	20,68
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	247914	2000	35,91
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale	238376	2062	37,02
4	circulații	250186 259021	149 207	6,39
	TOTAL		5570	100,0

Bilanț teritorial comparativ existent-propus:

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	0	0	1152	20,68
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	0	0	2000	35,91
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale, din care:	5570	100	2062	37,02
3a	ZRA2A - subzona activităților productive predominant industriale care se mențin	2062	37,02	2062	37,02
3b	ZRA2A - circulații	149	2,67	0	0

3c	ZRA2A - Teren liber, neconstruit	1359	24,40	0	0
3d	ZRA2A - Platformă parcare (exclusiv)	2000	35,91	0	0
4	Spații verzi (exclusiv)	0	0	0	0
5	Circulații	0	0	356	6,39
	TOTAL	5570	100	5570	100

3.5.2. Regimul de înălțime

Rh maxim = P+1

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

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

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

Astfel:

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 1,0

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone protejate.

Față de locuințe se instituie o zonă de protecție pe o fâșie verde paralelă cu bd. Aurel Vlaicu.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A., care se va extinde în zonă, conform unui proiect de spacialitate aprobat și avizat legal.

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate. După caz, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi și decantoare de particule incompatibile cu vegetația.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

Pe parcele se pot amplasa stații de transformare, după caz.

3.6.4. Telecomunicații

Comunicațiile se vor asigura prin rețelele existente în zonă de telefonie mobilă și internet.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Clădirile și/sau instalațiile se vor brânșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă pe bd. Aurel Vlaicu.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme impermeabile amenajate corespunzător, echipate cu robinet și scurgere, sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- apele uzate de tipul celor menajere vor fi preluate de rețeaua menajeră a orașului
- încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu combustibil gazos. Se vor utiliza instalații și utilaje agrementate tehnic, limitând astfel poluarea aerului
- în timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor: deșeurile se vor colecta separat, pe tipuri, pe platforme igienizabile, dotate cu robinet și sifon de pardoseală / rigolă de scurgere.

- recuperarea terenurilor degradate; terenurile libere de construcții și platforme se vor amenaja peisagistic, ca spațiu verde.
- organizarea sistemului de spații verzi: sub formă de fâșii tampon față de zonele protejate (parcelările de locuințe)
- refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile libere de construcții și platforme au vegetație spontană, neîntreținută, care nu se dorește a fi refăcută. Reabilitarea urbană constă în construirea conform RLU și amenajarea peisageră a terenurilor neconstruite.
- valorificarea potențialului economic al deșeurilor: activitatea de comercializare a unor produse poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite, separate pe sortimente, și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin H.C.J. 152/2013 și conform R.G.U.

Conform RGU, se vor amenaja spații verzi la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	% pe parcelă
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	1152	0	0	576	50,00
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	2000	0	0	1000	50,00
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale	2062	1031	50,00	1031	50,00
4	Circulații	356	0	0	24	6,74
	TOTAL	5570	0	0	48704	46,17

3.7.1. Relația planului analizat cu alte planuri și programe, obiective de mediu

- obiective la nivel internațional și regional

Noul program de acțiune pentru mediu sprijină obiectivele de mediu și climatice ale Pactului verde european și se bazează pe acestea și oferă un cadru favorabil pentru realizarea a șase obiective prioritare:

- atingerea obiectivului pentru 2030 de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră și obținerea neutralității climatice până în 2050;
- creșterea capacității de adaptare, consolidarea rezilienței și reducerea vulnerabilității la schimbările climatice;

- promovarea unui model de creștere regenerativă, decuplarea creșterii economice de utilizarea resurselor și degradarea mediului și accelerarea tranziției către o economie circulară;
- urmărirea obiectivului zero poluare, inclusiv pentru aer, apă și sol și protejarea sănătății și a calității vieții europenilor;
- protejarea, conservarea și refacerea biodiversității și îmbunătățirea capitalului natural, în special a aerului, apei și solului și a ecosistemelor forestiere, de apă dulce, de zonă umedă și marine;
- reducerea presiunilor asupra climei și mediului legate de producție și consum, în special în domeniile energiei, dezvoltării industriale, construcțiilor și infrastructurii, mobilității și sistemului alimentar.

Sursa: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/ro/sheet/71/politica-de-mediu-principii-generale-si-cadrul-de-baza>

Conform aceleiași surse, punerea în aplicare ale acestor obiective, asigurarea respectării și monitorizarea se face eficace la nivel național și local, prin prevederea de sancțiuni penale eficace, proporționale și cu efect de descurajare pentru cele mai grave infracțiuni din domeniul mediului.

Acest tip de măsură nu se poate lua prin intermediul unui plan de urbanism. Realizarea obiectivelor pe parcelă se poate autoriza numai cu respectarea legislației în vigoare, inclusiv cea de protecție a mediului.

- obiective la nivel național și local

APM Constanța nu are publicate proiecte și programe pentru perioada ulterioară anului 2020, care să releve obiective locale de mediu.

Sursa: <http://www.anpm.ro/web/apm-constanta/programe-proiecte>

La nivel național obiectivele de mediu sunt menționate în legislația națională de mediu - OUG 195/2005:

- regimul substanțelor și preparatelor periculoase - Nu e cazul.
- regimul deșeurilor
Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.6. și 3.7. din prezentul memoriu.
- regimul îngrășămintelor chimice și al produselor de protecție a plantelor - Nu e cazul.
- regimul organismelor modificate genetic, obținute prin tehnicile biotehnologiei moderne - Nu e cazul.
- regimul activităților nucleare - Nu e cazul.
- conservarea biodiversității și arii naturale protejate
Terenu studiat nu face parte din arii naturale protejate.
- protecția apelor și a ecosistemelor acvatice
Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.2. și 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv
Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția solului, subsolului și a ecosistemelor terestre
Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția așezărilor umane

Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.

- relevanța planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Conform precizărilor anterioare, se apreciază că:

- referitor la obiectivele la nivel internațional și regional, PUZ nu are relevanță
- referitor la obiectivele la nivel național și local, PUZ are relevanță redusă

Avizarea PUZ conform normelor în vigoare și prescripțiile RLU aferent PUZ nu creează excepții în respectarea legislației naționale de mediu, înscriindu-se astfel în cadrul acesteia.

3.7.2. *Implementarea legislației de mediu*

- regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite, prescripții și recomandări – vezi RLU aferent PUZ în integralitatea lui și cu precădere cap. II.A - A. *REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT* și cap. IV, art. 13.

3.7.3. *Probleme ridicate din punct de vedere al mediului de planul propus spre vizare, efectele asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.*

În zonă nu s-au constatat probleme deosebite de mediu, terenurile fiind în cea mai mare parte libere de construcții și activități. Nu există propuneri de construcții și activități suplimentar față de cele permise în prezent, în același timp fiind interzise activitățile generatoare de poluare.

3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică – servicii de întreținere a autovehiculelor pentru poluație, parcări și spații verzi. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- servicii pentru autovehicule – stație SKID, spălătorie auto, alimentație publică
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- căi de acces și circulație publică
- spații verzi

3.8.2. *Tipul de proprietate asupra terenurilor*

Teritoriul studiat este proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public. O parte din suprafața domeniului public este propusă pentru a trece în domeniul privat al primăriei, în vederea amenajării unei parcuri și a unor spații verzi care să poată fi concesionate sau închiriate cu condiția întreținerii lor. Situația juridică propusă:

Nr. crt.	Tipul de proprietate propus	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
1	Domeniu public	207	3,72
2	Domeniu privat al UAT	2000	35,91
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	3363	60,38
	Total	5570	100,0

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru o bună gospodărire a zonei ZPV, destinată parcarilor și spațiilor verzi, pe parcela cu nr. cad. în suprafață de 2000 mp, se propune trecerea acesteia în domeniul privat al UAT, în scopul facilitării unui parteneriat public-privat.

Tipul de proprietate existent \ propus	Domeniu public	Domeniu privat al UAT	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Total propus
Domeniu public	207	0	0	207
Domeniu privat al UAT	2000	0	0	2000
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0	0	3363	3363
Total existent	2207	0	3363	5570

IV. CONCLUZII

Având în vedere următoarele:

- necesitatea elaborării unui P.U.Z. pentru a stabili destinația terenurilor
- inexistența unui spațiu tampon între zona industrială și zona de locuințe
- amplasarea parcelei în apropierea zonei industriale
- necesității dezvoltării activităților pe parcelă

sunt necesare următoarele:

- reglementarea clară a parcelei cu funcțiuni compatibile cu cele existente și cu cele preconizate în zonă
- asigurarea amenajării unor spații publice de calitate pe domeniul public

- studierea prin PUZ a accesibilității pe terenuri

Principala categorie de intervenție va fi cea legată de reglementarea funcțiilor pentru suprafața indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiilor principale.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu va fi necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru terenul care a generat P.U.Z..

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primăria Municipiului Constanța, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.



Întocmit,
arh. Ignis Duvagi

