

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR.BELVEDERE, ALEE DE ACCES SI PROPRIETATI PRIVATE, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.114394/26.08.2014

Beneficiar: SECAREA GEORGE si MARIA SI SECAREA MARIOARA

Proiectant general: SC EXPACO SRL

Adresa: str.Belvedere, LOT 2 si LOT 4, municipiul Constanta

Data elaborarii: iulie 2015

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:

Cele doua terenuri care au generat Planul Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Constanta si sunt in proprietatea lui Secarea George si Secarea Marioara, conform actelor anexate.

In prezent cele doua terenuri sunt libere de constructii si se doreste construirea a cate un imobil D+P+6E de locuinte colective pe fiecare teren, cu spatii comerciale la parter.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Conform prevederilor PUG Constanta, zona studiata se situeaza in subzona **ZRL3** continuand locuinte individuale si colective mici (P+2-3) existente si propuse, POT=30% CUT pt P+2=0.9 CUT pt P+3=1.2.

Insa de cand a fost aprobat Planul Urbanistic General (anul 2000) pana in prezent aceasta zona s-a transformat si dezvoltat continuu, dovada fiind numarul de planuri urbanistice aprobate pentru zona:

HCLM 210/2004 - PUD ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE P+2 POT=50% CUT=2

- HCLM 383/2006** - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+6-8E POT=83% CUT=7.5
- HCLM 486/2006** - PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004 POT=42.5% CUT=2.5
- HCLM 626/2007** - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E POT=50% CUT=3.33
- HCLM 681/2008** - PUD CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE 2S+P+8E POT=60 CUT=5.41
- HCLM 36/2012** - PUZ TEREN DELIMITAT DE STRADA ROTTERDAM LA NORD, TALUZ LA SUD, MAREA NEAGRA LA EST SI STRADA BELVEDERE LA VEST - care modifica HCLM 425/2006 H max=P+3 POT=55% CUT=2.2

Cele doua terenuri conform PUG si Hotarari de Consiliu Local aprobate se incadreaza in subzona **ZRL4** - locuinte colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

1.3. Surse de documentare

Surse utilizate la fundamentarea solutiei sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism
- HCLM 210/2004 - PUD ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE P+2
- HCLM 383/2006 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+6-8E
- HCLM 486/2006 - PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004
- HCLM 626/2007 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E
- HCLM 681/2008 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE 2S+P+8E

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

Zona alocata studiului este situata in cartierul Faleza Nord, zona preponderent rezidentiala, de locuinte colective.

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal sunt:

- LOT 2- delimitat de strada Belvedere la est, teren aferent blocului BM7 la vest, alee de acces la blocul BM7 la nord si LOT 1 – proprietate privata la sud.
- LOT 4- delimitat de strada Belvedere la est, teren aferent blocului BM8 la vest, alee de acces la blocul BM8 la sud si proprietate privata la nord.

Terenurile dintre blocurile BM7, BM8, BM9A si BM9B si strada Belvedere au prezentata un interes ridicat din partea investitorilor dovada fiind numarul ridicat de HCLM-uri aprobate in zona.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- pozitionare buna si accesibilitate ridicata – proximitate strada Unirii, strada Ion Ratiu si bulevardul Mamaia;
- perspectiva favorabila catre mare si constructii P+2 pe cealalta parte a strazii Belvedere care nu optureaza vedere;
- interes ridicat din partea investitorilor si investitii noi: zona locuinte individuale noi P+1-P+2, locuinte colective noi P+5-P+8, strazi proiectate si realizate recent si retele tehnico-edilitare modernizate.

Potential de dezvoltare:

Zona este inca in curs de dezvoltare, numarul mare de Hotarari de Consiliu Local pentru cele cinci terenuri dar si lucrarile incepute la HCLM 626/2007 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E – fundatie si lucrarile aproape finalizate la HCLM 383/2006 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+6-8E, demonstrand faptul ca zona are un potential ridicat de dezvoltare.

Prin propunerea pe loturile 2 si 4 de locuinte colective se completeaza frontul construit la strada Belvedere, urmarind tendintele de dezvoltare ale zonei si se profita de perspectiva spre mare, iar prin propunerea de spatii comerciale la parter se aduc functiuni noi in zona, completand si diversificand profilul functional.

Prin PUZ/PUG se vor stabili reglementari care sa asigure integrarea acestei zone in dezvoltarea de larga perspectiva a municipiului.

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in cartierul Faleza Nord.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

Avand in vedere amplasamentul, accesul prin strada Pescarilor si strada Prelungirea Ion Ratiu, proximitatea starzilor Unirii si Ion Ratiu si bulevardul Mamaia zona studiata are o posibilitate de interconectare si relationare cu restul orasului atat sub aspect functional / relatii directe cat si sub aspect edilitar.

Deasemenea, zona este situata la mica distanta fata de dotari orasenesti importante (centre comerciale, servicii, dotari de educatie si sanatate, spatii verzi, complex sportiv etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relief, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural:

Zona studiata este beneficiaza de o trama stradala dezvoltata si de o buna echipare tehnico-edilitara - strazi (strada Belvedere si strazile din zona de locuinte P+1-P+2) proiectate si realizate recent si retele tehnico-edilitare modernizate.

Nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

Zona studiata prezinta o structura geotehnica a terenului cu umpluturi relativ mari (intre 2 si 3m), ceea ce implica realizarea de subsoluri sau demisoluri pentru fundare pe stratul de loess (cu implicatii pozitive in ceea ce priveste realizarea de locuri de parcare/garaje in interiorul parcelelor).

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei:

Circulatia rutiera este bine organizata, accesul pe cele doua loturi realizandu-se din strada Belvedere si aleile de acces la blocuri (pentru lotul 2 - alea de acces la bloc BM7 si pentru lotul 4 - alea de acces la bloc BM8).

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente si de realizare a unor artere noi, transport in comun, intersectii cu probleme, proprietati:

Strada care delimiteaza zona - strada Belvedere are urmatoarele dimensiuni: trotuar 2,00m, carosabil 7,00m, locuri de parcare 2,50 (pe partea cu locuinte P+1-P+2), spatiu verde 6,00m si trotuar 3,50m) – total 21m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire colectivă: exprimată în clădiri cu regim de înălțime maxim de P+3-4, dar și intervenții noi, în stare bună cu regim de înălțime P+5-6 și P+8.

Relationari intre functiuni:

Zona se învecinează cu următoarele Unități Teritoriale de Referință astfel:
în vest **ZRL5** – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE ÎNALTE CU P+8-10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE și
ZRL4 – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MĂDII (P+3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE;
în nord **ZRL3** – LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MĂDII (P+2-3) EXISTENTE ȘI PROPUSE;
în est **HCLM 36/2012** - PUZ TEREN DELIMITAT DE STRADA ROTTERDAM LA NORD, TALUZ LA SUD, MAREA NEAGRA LA EST ȘI STRADA BELVEDERE LA VEST
- care modifică HCLM 425/2006 H max=P+3 POT=55% CUT=2.2
și în sud **HCLM 210/2004** - PUD ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Subzona **ZRL4** are următorii indicatori urbanistici:

H maxim conf. P.U.G.aprobat = P+4
P.O.T. maxim conf. P.U.G.aprobat = **30%**
C.U.T. maxim conf. P.U.G.aprobat = **1.5**

HCLM 486/2006 - PUD CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E ȘI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE - care modifică și completează HCLM 348/2004
H maxim conf. HCLM aprobat = P+5
P.O.T. maxim conf. HCLM aprobat = **42.5%**
C.U.T. maxim conf. HCLM aprobat = **2.5**

Conform Legii 350/2001 actualizată 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%. Indicatorii propuși prin PUZ pentru ZRL4a sunt următorii:

RH = D+P+6
POT = 45%
CUT = 3.0

Aspecte calitative ale frontului construit:

Din analiza fondului construit existent rezulta ca blocurile existente BM7, BM8, BM9A si BM9B sunt in stare medie si interventiile noi, terminate sau in curs de construire sunt in stare buna.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine:

Accesul la servicii si dotari se face in afara zonei de studiu, in imediata vecinatate.

Asigurarea cu spatii verzi:

In zona studiata exista atat spatii verzi amenajate – zonele verzi de pe strada Belvedere si zona delimitata prin HCLM 196/2008 - PUD MODIFICARE HCLM 425/2006 PRIVIND TRANSFORMARE PORTIUNE INEL 'A' DINSPRE EST IN SPATIU VERDE - parcul din vecinatatea zonei de locuinte individuale P+1-P+2, cat si spatii neamenajate – zona de taluz si spatiile verzi aferente blocurilor BM7, BM8, BM9A si BM9B.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata si in zonele vecine:

Singurul risc natural este cel seismic. Pentru fazele ulterioare de proiectare (si la toate documentatiile pentru eliberarea Autorizatiilor de Construire) este obligatorie realizarea studiilor geotehnice aprofundate si corelarea conditiilor rezultate din acestea cu solutiile de structura si de protejare a vecinatatilor.

Principalele disfunctionalitati:

Datorita faptului ca zona este reglementata si constuita in ultimii 10 ani, iar caracterul functional al zonei este cel rezidential nu se poate afirma ca in zona exista disfunctionalitati.

La nivel de circulatii se poate afirma ca strada Belvedere nu are o continuare clara pe directia de nord, dupa sensul giratoriu din zona blocurilor BM9A si BM9B.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare:

Zona beneficiaza de dotari cu toate tipurile de retele tehnico-edilitare: alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, retea electrica, retea de telefonie si cablu TV, retea de iluminat public, retea de alimentare cu gaze.

2.7. Probleme de mediu

Avand in vedere faptul ca zona studiata are o trama stradala dezvoltata si este echipata toate tipurile de retele tehnico-edilitare, nu exista riscuri naturale si antropice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pozitia in localitate, atat ca accesibilitate, dar si pozitionarea in raport cu Marea Neagra, pot constitui premisele unei dezvoltari coerente si stabile din punct de vedere urbanistic a zonei.

Tinand cont de numarul mare de HCLM-uri aprobate in zona, deci de interesul ridicat aratat de investitori si poate realiza in front continuu construit la strada Belvedere si se pot aduce functiuni complementare locuirii, care sa diversifice caracterul functional al zonei si sa raspunda nevoilor locuitorilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborarii prezentei documentatii nu au fost elaborate studii de fundamentare, in schimb exista o serie de documentatii PUD sau PUZ aprobate:

HCLM 210/2004 - PUD ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE P+2 POT=50% CUT=2

HCLM 383/2006 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+6-8E POT=83% CUT=7.5

HCLM 486/2006 - PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004
POT=42.5% CUT=2.5

HCLM 626/2007 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+5-6E POT=50% CUT=3.33

HCLM 681/2008 - PUD CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE 2S+P+8E POT=60 CUT=5.41

HCLM 36/2012 - PUZ TEREN DELIMITAT DE STRADA ROTTERDAM LA NORD, TALUZ LA SUD, MAREA NEAGRA LA EST SI STRADA BELVEDERE LA VEST - care modifica HCLM 425/2006 H max=P+3 POT=55% CUT=2.2

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata se incadreaza in **ZRL3 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P+2-3) EXISTENTE SI PROPUSE**, insa cele doua loturi, **LOT 2 si LOT 4 fiind reglementate de HCLM 486/2006 – PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE - care modifica si completeaza HCLM 348/2004 POT=42.5% CUT=2.5.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Avand in vedere amplasamentul, se urmareste valorificarea cadrului natural si a peisajului prin dispunerea apartamentelor cu deschiderile spre mare profitand astfel de punctele de panoramare si belvedere si prin amenajarea specifica a spatiilor libere, neconstruite.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia carosabila existenta este bine dimensionata, cu semnalizari corespunzatoare - **strada Belvedere** are urmatoarele dimensiuni: trotuar 2,00m, carosabil 7,00m, locuri de parcare 2,50 (pe partea cu locuinte P+1-P+2), spatiu verde 6,00m si trotuar 3,50m) – total 21m.

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Belvedere; pentru a nu aglomera si fragmenta excesiv strada se propune ca realizarea accesului carosabil sa se realizeze din aleile carosabile existente - pentru lotul 2 - alea de acces la bloc BM7 si pentru lotul 4 - alea de acces la bloc BM8.

Locurile de parcare se vor realiza in interiorul parcelei.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

LOT 2 si **LOT 4** sunt reglementate de **HCLM 486/2006** – PUD CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI 3 IMOBILE P+4-5E – LOCUINTE COLECTIVE

RH = P+4-5 POT=42.5% CUT=2.5.

Conform Legii 350/2001 actualizata 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%.

Avand in vedere aspecte urbanistice:

- interesul ridicat pentru zona datorita numarului mare de HCLM-uri aprobate si al constructiilor noi aparute;
- tendintele de dezvoltare ale zonei;
- nevoia de a completa frontul la strada Belvederii si punerea in valoare a deschiderii spre mare;

si aspecte legislative: respectarea noilor reglementari ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata prin Legea nr.190/2013;

Se propune:

ZRL4a – subzona a ZRL4, SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru care au crescut valorile indicatorilor urbanistici.

RH = D+P+6 POT = 45% CUT = 3.0

Detalii ale reglementarilor urbanistice sunt prezentate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Conform HCJC 152/22.05.2013, suprafata minima de spatii verzi aferenta constructiilor propuse este in cazul blocurilor de locuinte de 30% din Suprafata terenului.

Pentru cele doua loturi care urmeaza sa fie reglementate prin acest PUZ, spatiul verde va fi amenajat astfel:

Pentru lotul 2 (S teren=870mp) se va asigura o suprafata verde de 283mp (care este mai mare decat 261mp - minimum necesar) compusa din:

- 80 mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni),
- 20 mp jardiniere la parterul blocului, in care va fi plantata iedera,
- 183 mp dale inierbate, intre care va fi plantat gazon.

Pentru lotul 4 (S teren=829mp) se va asigura o suprafata verde de 263mp (care este mai mare decat 248mp - minimum necesar) compusa din:

- 90 mp spatiu verde (gazon si grupuri de mesteceni),
- 10 mp jardiniere la parterul blocului, in care va fi plantata iedera,
- 183 mp dale inierbate, intre care va fi plantat gazon.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata, exista toate tipurile de retele tehnico-edilitare. In cazul in care exista retele tehnico-edilitare care traverseaza proprietatile, se vor intocmi proiecte de deviere de catre firme specializate iar lucrarile de deviere se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Pe masura dezvoltarii zonei si a deteriorarii in timp a retelelor existente se va proceda la inlocuirea lor, pe aceleasi trasee, cu retele noi, din materiale superioare celor din care au fost realizate initial.

3.7. Protectia mediului

Avand in vedere specificul functional al zonei, este exclusa aparitia unor cladiri/ functiuni care sa constituie surse de poluare a mediului.

Riscul natural (seismic) va fi prevenit prin proiectarea si executia constructiilor cu respectarea prevederilor legale in ceea ce priveste dimensionarea si calculul seismic a cladirilor.

Toate apele reziduale (menajere si pluviale) vor fi preluate de reseaua oraseneasca existenta si tratate in statia de epurare oraseneasca.

Depozitarea deseurilor se va face controlat si se va proceda la preluarea si depozitarea lor de catre prestatorul de servicii specializate. Depozitarea se va face pe platforme situate in interiorul proprietatilor la distante mai mari de 5m de cladiri sau in camere special amenajate in interiorul cladirilor.

In interiorul fiecarei parcele este obligatorie amenajarea spatiilor verzi conform HCJC 152/22.05.2013; suprafata minima de spatii verzi aferenta in cazul blocurilor de locuinte de 30% din S teren.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata. Pentru realizarea investitiilor nu este necesara schimbarea regimului juridic al proprietatilor.

Terenurile care au generat PUZ-ul sunt in proprietatea lui Secarea George si Maria si Secarea Marioara, dobandite conform actelor anexate.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Principala masura de luat este aceea a actualizarii documentatiei PUG conform modificarilor rezultate din prezentul PUZ.

Data,
27.10.2015

Intocmit,
Arh. Mirela Bancescu