

---

ELABORARE **PLAN URBANISTIC ZONAL** PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA  
PENTRU IMOBIL SITUAT PE STR. EROILOR, NR. 9

---

# MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBIL  
SITUAT PE STRADA EROILOR, NR. 9

---

**Initiator:** DONE ANICA

---

**Proiectant general:** SC URMAStudio SRL – urb. Simion Mihai – Andrei

---

**Data:** 04.2016

---

## **1.1 OBIECTUL PUZ**

### SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

- PRIN ACEST STUDIU SUNT ANALIZATE POSIBILITATILE DE REACTUALIZARE MORFOLOGICA A UNUI FRAGMENT DE TESUT URBAN, DELIMITAT DE O TRAMA STRADALA EXISTENTA, IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CONSTANTA.
- SE DORESTE SCHIMBAREA DESTINATIEI IMOBILULUI D+P+1E+M DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PRIMARA PE UN TEREN CU SUPRAFATA DE 680MP PE STR. EROILOR LA NR.9.

### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:

CONFORM PREVEDERILOR **PUG CONSTANTA** IN ZONA STUDIATA SE REGASESC SUBZONELE:

- ***ZRL2A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE***

IN CAPITOLUL DE *GENERALITATI/CARACTERUL ZONEI* DIN REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT PUG PRINTRE PROBLEMELE RIDICATE DE ACESTE SUBZONE SUNT ENUMERATE:

- PARCELAR IN GENERAL MIC SI NIVEL RIDICAT DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
- PARCELAR NEREGULAT AL UNOR INSULE REZIDENTIALE, CARE FAC DIFICILA UTILIZAREA EFICIENTA A PARCELEI (NU ESTE CAZUL)
- LIPSA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE LA NIVELUL URBAN IN UNELE SUBZONE CONSTRUITE (NU ESTE CAZUL)
- PRESIUNEA EXERCITATA DE UNII PROPRIETARI PENTRU AUTORIZAREA DE CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI SAU CONFORMARE INADECVATE SUBZONEI REZIDENTIALE.

SE OBSERVA DOAR DOUA DIN PROBLEMELE ENUMERATE SE APLICA AMPLASAMENTULUI STUDIAT SI ANUME NIVEL RIDICAT DE OCUPARE A TERENULUI SI DORINTA UNOR PROPRIETARI DE A-SI VALORIFICA PROPRIETATILE.

---

## ➤ **CAPITOLUL 2**

### ➤ **- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

## **2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE**

### POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII:

ZONA STUDIATA SE AFLA IN INTRAVILANUL LOCALITATII, IN EST FATA DE CENTRUL GEOMETRIC AL INTRAVILANULUI.

RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN

DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL:

AVAND IN VEDERE POZITIONAREA IN CADRUL INTRAVILANULUI, ZONA STUDIATA ARE UN MARE POTENTIAL DE INTERCONECTARE FIIND RELATIV APROAPE DE CENTRUL ORASULUI, ATAT SUB ASPECT FUNCTIONAL/RELATIE DIRECTA CAT SI SUB ASPECT EDILITAR (CU TRASEUL PE STRAZILE ZONEI EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE). DEASEMENEA, ZONA ESTE SITUATA LA DISTANTE RELATIV MICI FATA DE DOTARI ORASENesti IMPORTANTE (GARA, PRIMARIE, SPITAL, CENTE COMERCIALE IMPORTANTE, SCOLI, GRADINITE, CASA DE CULTURA, BANCI, ETC).

## **2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA, RELIEF, REEA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE:

ZONA STUDIATA ESTE AMPLASATA INTR-UN TESUT URBAN EXISTENT, BENEFICIIND DE O TRAMA STRADALA DE TIP RECTANGULAR SI DE O ECHIPARE EDILITARA COMPLETA.

NU EXISTA RISCURI NATURALE IN AFARA RISCULUI SEISMIC, PENTRU CARE SUNT OBLIGATORII MASURI SPECIALE DE PROIECTARE LA FAZELE ULTERIOARE.

## **2.3 CIRCULATIA**

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI:

- CIRCULATIA RUTIERA ESTE BINE ORGANIZATA / DEFINITA, AVAND TRASEE SI SEMNALIZARI COMPLETE, STRAZILE PREZENTAND SENS UNIC PE STR. VASILE PARVAN SI DUBLU TRACT PE STR. EROILOR SI STR. MIHAI EMINESCU.
- SE OBSERVA EXISTENTA FLUENTEI IN CIRCULATIEI, NEFIIND PREZENTE INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATII.
- STRAZILE CE DEFINESC ZONA STUDIATA SUNT: STRADA VASILE PARVAN – SENS UNIC (VEST), STRADA EROILOR – DUBLU SENS (CATE O BANDA PE SENS) IN NORD.

## **2.4 OCUPAREA TERENURILOR – SITUATIA EXISTENTA**

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA: FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI ESTE CEA DE LOCUIRE (EXPRIMATA IN CLADIRI CU REGIM DE INALTIME DE LA PARTER PANA LA P+2E, MAREA MAJORITATE AFLATE IN STARE MEDIE). ALTE FUNCTIUNI EXISTENTE SUNT CELE COMERCIALE SI SERVICII (STR. EROILOR, STR. VASILE PARVAN).
- RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI: IN STAREA ACTUALA, CELE TREI FUNCTIUNI EXISTENTE (LOCUIREA, COMERTUL SI SERVICIILE) SUNT COMPLEMENTARE.

COEFICIENTII URBANISTICI EXISTENTI AI ZONEI STUDIAE SUNT:

- **POTexistent=35,22%**,
- **CUTexistent=0,65**
- **SUPRAFATA STUDIATA = 3372 MP**

COEFICIENTII URBANISTICI MAXIMI AI SUBZONELOR APROBATI PRIN P.U.G IN ZONA STUDIATA:

- **ZRL2a**

ST=3372mp

Sc=1517,4mp

Scd=4552,2Mp

POT=45%

CUT=1,35 (CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA)

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT: DIN ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT REZULTA NUMARUL MARE DE CLADIRI (MAREA MAJORITATE CU REGIMUL DE INALTIME P+1E) AFLATE IN STARE BUNA.

- ASIGURAREA DE SPATII VERZI: IN STAREA ACTUALA EXISTA GRADINI AMENAJATE IN PROPRIILE GOSPODARII SI VEGETATIE DE ALINIAMENT.

## **2.5 ECHIPAREA EDILITARA**

- STADIUL ECHIPARII EDILITARE: CU TRASEUL DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA STUDIATA EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE: ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA, RETEA ELECTRICA, RETEA DE GAZE NATURALE, RETEA DE TELEFONIE SI CABLU TV, RETEA DE ILUMINAT PUBLIC.

## **2.6 PROBLEME DE MEDIU**

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA ZONA STUDIATA FACE PARTE DINTR-UN TESUT URBAN EXISTENT, CU TRAMA STRADALA DEZVOLTATA SI ECHIPATA CU TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE, NU EXISTA RISCURI NATURALE SI ANTROPICE.

IN ZONA STUDIATA NU EXISTA VALORI DE PATRIMONIU CARE NECESITA PROTECTIE.

---

## ➤ **CAPITOLUL 3**

### ➤ **- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

## **3.1 PREVEDERI ALE PUG**

### **IN PUG ZONA STUDIATA FACE PARTE DIN UTR2.**

#### **DELIMITARE / SITUARE IN CADRUL ORASULUI**

ZONA ESTE AMPLASATA IN CONTINUAREA CENTRULUI ISTORIC AL ORASULUI – PENINSULA; ESTE DELIMITATA IN PARTEA DE NORD-VEST DE BDUL. MAMAIA SI STR. UNIRII, LA VEST DE STR. I. G. DUCA, LA SUD BDUL. FERDINAND SI LA EST DE ARTERA PROPUA CE COMPLETEAZA STR. V. ALECSANDRI SI STR. M. EMINESCU.

#### **FUNCTIUNI EXISTENTE / FUNCTIUNI PROPUSE**

ELABORARE **PLAN URBANISTIC ZONAL** PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PENTRU IMOBIL SITUAT PE STR. EROILOR, NR. 9

ZONA CUPRINDE O MARE DIVERSITATE FUNCTIONALA: LOCUIRE (INDIVIDUALA SI COLECTIVA), COMERT SI SERVICII DE IMPORTANTA MUNICIPALA SI SUPRA-MUNICIPALA, SERVICII PUBLICE SI ADMINISTRATIVE, DOTARI PENTRU INVATAMANT SI SANATATE, ZONE SPECIALE, DOTARI PENTRU TURISM SI ZONA VERDE DESTINATA RECREERII. O AXA IMPORTANTA A ZONEI ESTE CONSTITUITA DE PIETONALUL STEFAN CEL MARE, PIETONAL SUSTINUT DE ACTIVITATI DE INTERES PUBLIC DIN SFERA COMERT/SERVICII.

ESTE PASTRAT CARACTERUL MIXT DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL AL ZONEI. SE PROPUNE DEZVOLTAREA PLANTATIEI DE ALINIAMENT PE BDUL. TOMIS, REALIZANDU-SE ASTFEL O MAI BUNA LEGATURA DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL-ESTETIC INTRE CELE DOUA SCUARURI ADIACENTE BULEVARDULUI.

**CUPRINDE URMATOARELE SUBZONE DE REGLEMENTARE: ZRL2B, ZRL2B, ZRL3, ZRL4, ZRL5, ZRCP1A, ZRCP2, ZRE1, ZRE3, ZRCA1, ZRCB4, ZRB4, ZRF, ZRCM1, ZRCA3, ZRV1A, ZRV2B.**

### **3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA ZONA STUDIATA ESTE UN TESUT URBAN EXISTENT, CU TRAMA STRADALA DEZVOLTATA SI PARCELAR STABIL, CU FOND CONSTRUIT EXISTENT, NU ESTE POSIBILA VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

### **3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI**

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE SE PROPUNE SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN LOCUINTA INDIVIDUALA IN SCOALA PRIMARA PENTRU IMOBILUL D+P+1E+M SITUAT PE STR. EROILOR, NR. 9, CU PASTRAREA COEFICIENTILOR URBANISTICI APROBATI IN ZONA STUDIATA.

PENTRU REALIZAREA UNUI FOND CONSTRUIT COERENT, CU IMAGINE URBANA UNITARA, SE PROPUNE REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN FRONT CONTINUU LA STRADA SI AMENAJAREA SPATIILOR DIN PARTEA POSTERIOARA NECONSTRUITA A PARCELELOR CA SPATII VERZI, PLARFORME, PARCAJE, TERASE ACOPERITE/DESCOPERITE, ETC.

AVAND IN VEDERE STRUCTURA PARCELARULUI SI STRUCTURA FUNCTIONALA SE REGLEMENTEAZA SUBZONELE:

1. **SUBZONA ZRL2a** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU AVAND INALTIMEA MAXIMA P+2E

ST=2692MP

SC=1211,4MP

SCD=3634,2MP

POT=45%

CUT=1,35

2. **SUBZONA ZRI** – SUBZONA INVATAMANT AVAND INALTIMEA MAXIMA P+2E

ST=680MP

SC=306MP

SCD=918MP

POT=45%

CUT=1,35

**COEFICIENTII URBANISTICI PROPU SI AI ZONEI STUDIATE NU SE VOR MODIFICA:**

**-S.TEREN=3372 MP**

**-POT propus=35% / 45%(FUNCTIUNE COMPLEMENTARA)**

**-CUT propus=1 / 1,35(FUNCTIUNE COMPLEMENTARA)**

**3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

PE TRASEUL DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA STUDIATA EXISTA TOATE TIPURILE DE RETELE EDILITARE. 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.

**3.5 SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU:**

**1.PROTECTIA CALITATII APELOR**

ALIMENTAREA CU APA ESTE REALIZATA DIN RETEAUA R.A.J.A.

CANALIZAREA MENAJERA SE VA REALIZA IN RETEAUA DE CANALIZARE A BLOCULUI.

**2.PROTECTIA AERULUI**

CLADIREA ESTE PREVAZUTA CU RACORD TERMIC DIN RETEAUA RA.D.E.T.

**3.PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

NU ESTE CAZUL.

**4.PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

NU ESTE CAZUL.

**5.PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

NU ESTE CAZUL.

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.

**6.PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

NU ESTE CAZUL.

SE VOR REFACE PLANTATIILE DE ALINIAMENT DE-A LUNGUL STRAZILOR DIN ZONA.

**7.GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE DE AMPLASAMENT**

DESEURILE REZULTATE VOR FI DEPOZITATE IN EUROPUBELE DE PE PLATFORMA DE GUNOI

AMENAJATA PENTRU BLOCUL DE LOCUINTE SI EVACUATE CONFORM CONTRACTULUI CU S.C. POLARIS.

**3.6 LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI**

-NU SE VOR REALIZA LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI, IMOBILUL DE PE STR. EROILOR, NR. 9 FIIND FOLOSIT IN SCOP EDUCATIV FARA MODIFICARI GABARITICE.

-AVAND IN VEDERE SPECIFICUL FUNCTIONAL AL ZONEI, ESTE EXCLUSA APARITIA UNOR CLADIRI/FUNCTIUNI CARE SA CONSTITUIE SURSE DE POLUARE A MEDIULUI.

### **3.7 PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

- SE VOR PREVEDEA INSTALATII DE MONITORIZARE.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

SE PROPUNE REALIZAREA UNEI SCOLI PRIMARE IN ZONA STUDIATA.  
PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR NU ESTE NECESARA SCHIMBAREA REGUMULUI JURIDIC A  
PROPRIETATILOR.

---

## **➤ CAPITOLUL 4**

### **➤ - CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE**

---

#### **4.1 CONCLUZII – MASURI DE CONTINUARE**

PRINCIPALA MASURA DE LUAT ESTE ACEEA A REACTUALIZARII PUG IN CARE SA SE FACI MODIFICARILE  
NECESARE REZULTATE DIN EXPERIENTA APLICARII REGLEMENTARILOR VECHIULUI PUG COROBORATE CU  
DOCUMENTATIILE EXISTENTE APROBATE.

INTOCMIT,  
**URB. SIMION MIHAI - ANDREI**



## LEGENDA P.U.Z.

Limite :

- Limita PUZ
- Limita de proprietate
- Fond construit
- Obiectiv ce a generat PUZ

Circulatii :

- Carosabil
- Trotuar
- Alinierea la front (de tip continua)

- ZRI - subzona destinata invatamantului si serviciilor complementare cu regim maxim de inaltime P+2E  
POTmax=45%  
CUTmax=1,35
- ZRL2a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara perimetrelor de protectie  
POTmax=45%  
CUTmax=1,35

PREZENTUL PUZ SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT NU ARE CA SCOP INTRAREA IN LEGALITATE A UNOR CONSTRUCTII EDIFICATE FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU CARE NU RESPECTA PREVEDERILE AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE  
 INITIATORUL PUZ: DONE ANICA NU SOLICITA INTRAREA IN LEGALITATE PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT PUZ SITUAT PE STR. EROILOR, NR. 9  
 COEFICIENTII URBANISTICI PROPU SI COROBORATI CU DOCUMENTATIA APROBATA PRIN HCLM 653/25.11.1999  
 COEFICIENTII URBANISTICI APROBATI ANTERIOR NU AU FOST MODIFICATI

### BILANT ZONA STUDIATA

POT existent = 35,22 % / POTpropus=45%  
 CUT existent = 0.65 / CUTpropus=1,35


SUPRAFATA STUDIATA=3372mp

### ZRI

ST = 680 mp  
 SC = 306 mp  
 SCD = 918 mp  
 POT = 45 %  
 CUT = 1,35

### ZRL2a

ST = 2692 mp  
 SC = 1211,4 mp  
 SCD = 3634,2 mp  
 POT = 45 %  
 CUT = 1,35

|  |                   |   |            |   |                        |
|--|-------------------|---|------------|---|------------------------|
| <br>arhitectura si urbanism |                   | Adresa: Str. Ioan Borcea, nr.19<br>Mun. Constanta |            | Titlu proiect: SCHIMBARE DESTINATIE DIN<br>LOCUINTA IN SCOALA PENTRU IMOBIL SITUAT PE<br>STR. EROILOR, NR. 9, CONSTANTA |                        |
|  |                   | e-mail:urmastudio@gmail.com                       |            | Adresa: Al. Malinului, nr.7, Bl. B7, Sc. B, Et. 1, Ap. 28, Mun. Constanta   |                        |
| SPECIFICATIE   | NUME              | SEMNATURA   | Scara      | Beneficiar: DONE ANICA  | Proiect nr.<br>11/2016 |
| Sef proiect  | Urb. Simion Mihai |   | 1:500      | Adresa: Strada Eroilor, Nr. 9, Mun. Constanta,<br>Judetul Constanta   | Faza:<br>Av. Initiere  |
| Coordonat  | Urb. Simion Mihai |   | Data       | Titlu plansa:   | Pl. nr. U5             |
| Proiectat  | Urb. Simion Mihai |   | 25.01.2017 | PROPUNERI SI REGLEMENTARI   |                        |
| Desenat  | Urb. Simion Mihai |   |            |   |                        |