



MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATA DE STRADA PASAJULUI, BD.AUREL VLAICU, BD.I.C.BRATIANU**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- Beneficiar: OPREMI MEDFARM S.R.L., ROMTEXTIL S.A.
- Data elaborarii: iunie 2017
- Suprafata terenului studiat: 9847,71 mp
- Finantarea obiectivului: beneficiarii intentioneaza sa finanteze obiectivele din fonduri proprii

1.2. *OBIECTUL LUCRARIII*

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul mai sus mentionat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul cuprins intre cele patru strazi mentionate, teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Elaborarea acestora a fost declansata de necesitatea de dezvoltare a parcelelor:

- cu numarul cadastral 208750, din bd.I.C.Bratianu, lot 1, aflat in proprietatea Romtextil s.a., cu suprafata de 2572 mp si
- cu numarul cadastral 242042, din Intrarea (strada) Pasajului, nr.7, lot 1, aflat in proprietatea Opremi Medfarm s.r.l., cu suprafata de 1815 mp.

1.3.2. Documentatii intocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia. **Reglementarile acestuia si-a pierdut valabilitatea pentru terenul studiat, odata cu aprobarea P.U.Z. pri H.C.L.M. 517/2003, conform Legii 350/2001, cu modificarile ulterioare;**
- Plan urbanistic zonal si Regulamentul de urbanism aferen aprobate prin HCLM 517/2003 – **reglementare aflata in vigoare la data elaborarii prezentului P.U.Z., conform Legii 350/2001 a privind amenajarea teritoriului si urbanismul.**

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-au utilizat ca baza planul cadastral in coordonate Stereo 70 realizat pe teren de prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z. de fata. Planul necesita admiterea de A.N.C.P.I. pentru a constitui suportul topografic necesar, printr-un proces verbal.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

Acest capitol analizeaza situatia existenta.

2.1. EVOLUTIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura functionala

Suprafata totala a terenului studiat este de 9847,71 mp. Aceasta este alcatuita, **conform P.U.Z. aprobat – reglementare aflata in vigoare** – din:

- complex de servicii auto in suprafata de 5228,39 mp, adica 53,09% din totalul teritoriului studiat, care include si suprafata generatoare a P.U.Z.;
- circulatie carosabila de 3415,06 mp (34,68%);
- spatiu verde 812,84 mp (8,26%);
- zone pietonale, trotuare 391,42 mp (3,97%).

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

9 847, 3 71

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este in apropierea nodului de circulatie cu legatura spre iesirea din oras spre vest, spre zona centrala, spre cartierele din sudul orasului, zona industriala si spre statiunea Mamaia. Terenul este identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Suprafata studiata are cca 146 m pe directia est-vest si 217 m pe directia NV-SE.

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la nord cu bd.Aurel Vlaicu si o statie de alimentare cu carburanti la autovehicule;
- la sud cu bd.I.C.Bratianu;
- la est cu bd.Aurel Vlaicu si cu locuinte individuale;
- la vest cu strada Pasajului si cimitir uman.

Inventarul de coordonate al terenurilor care au generat PUZ de fata:

Nr. punct	X	Y
1	303198.07	787520.83
2	303177.96	787551.30
3	303140.00	787553.18
4	303136.14	787535.71
5	303129.57	787532.66
6	303125.64	787533.03
7	303080.83	787512.55
8	303080.92	787509.53
9	303082.16	787506.68
10	303083.06	787503.52
11	303084.65	787503.02
12	303104.89	787504.96
13	303114.71	787505.92
14	303117.05	787506.27
15	303175.15	787516.65

Nr. punct	X	Y
1	303237,654	787527,879
2	303208,257	787522,567
3	303202,893	787521.609
4	303180.432	787554.880
5	303199.876	787567.291
6	303214.608	787563.982
7	303234.619	787560.471

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnica

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.3.1. Alimentarea cu apa

Conform avizului R.A.J.A., pe lotul care a declansat P.U.Z. se afla conducte de aductiune de apa 3xDn800mm OL+PREMO. Sub carosabilul str.Pasajului exista conducta de aductiune apa Dn1000 OL.

2.6.2. Canalizarea menajera si pluviala

Conform avizului R.A.J.A., pe teren nu exista colector menajer.

2.6.3. Alimentarea cu caldura

Conform avizului R.A.D.E.T., nr.B4568/20.04.2017, pe teren nu exista retele de termoficare.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului enel-distributie Dobrogea, nr.182148617/23.03.2017, exista o retea paralela cu strada Pasajului LES 20+10kV, pe partea vestica si una pe aleea carosabila (intrarea Valului) LEA 0,4kV.

2.6.5. Telecomunicatii

Conform avizului Telekom, nr.378/20.03.2017, in zona studiata nu exista retele de comunicatii.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform planului anexa a avizului Distrigaz Sud Retele Engie, nr.311.419.112/31.03.2017, pe aleea carosabila (intrarea Valului) se afla o conducta subterana de alimentare cu gaze naturale care alimenteaza o gospodarie dinafara zonei studiate.

2.6.7. Sistem de irigatii

Nu e cazul, nu exista.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. *ELEMENTE DE TEMA*

Tema de proiectare prevede pentru zona studiata cerinte de spatii destinate serviciilor de sanatate: clinica, baza de tratament, centru medical, laborator de analize ș.a., precum și o stație de alimentare cu carburanți la autovehicule cu funcțiuni conexe: alimentație publica, comerț, spălătorie auto, punct de aer/apa, etc..

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. **Reglementarile P.U.G. au fost înlocuite de cele ale P.U.D. aprobat și a rămas în vigoare pana în prezent.**

Incadrarea in prevederile P.U.D. aprobat prin HCLM 517/2003.

Terenul se afla in zona de intravilan a localitatii, in zona de reglementare unica, stabilita prin P.U.D.. Sunt permise functiuni de servicii pentru autovehicule, spălătorii, tinichigerie, vopsitorii, cu regim de înălțime maxim P+1, P.O.T. de 31,77% și C.U.T. de 0,56. Lipsesc reglementari specifice referitoare la distante fata de limitele parcelelor, spatii verzi și împrejurimi. Clădirile se pot dispune pe aliniament. De asemenea, nu sunt reglementate circulatiile și accesurile pe teren.

Datorita disfunctionalitatilor aparute in aplicarea regulamentului de urbanism in vigoare a aparut necesitatea luarii in studiu a aceleiasi suprafete de teren pentru clarificarea modului de construire si solutionarea inconvenientelor.

Prezentul PUZ va solutiona:

- accesuri și circulatii – se vor prevedea accesuri din aleile carosabile existente, care se vor dimensiona corespunzator (vezi plansa de reglementari), conform proiectelor ce se vor elabora ulterior aprobarii P.U.Z. de fata, de catre specialisti in proiectarea de drumuri si care se vor aproba conform legii. Circulatia pietonala se va desfasura paralel cu cea carosabila, pe trotuare de minimum 1,50m latime;
- destinatia terenurilor pe zone de reglementare determinate de cele trei parcele aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice:

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la obiectivele aflate pe parcele.

Dupa cum se observa pe plansa de incadrare in zona, directiile de circulatie principale sunt pe bd.I.C.Bratianu (care leagă accesul în oraş dinspre autostrada A2 cu centrul oraşului) și Aurel Vlaicu, vechea sosea de centura (care leagă staţiunea Mamaia de zona industrială și cartierele din sudul oraşului). Strada Pasajului face legătura dintre aceste doua artere.

Accesele la obiective se vor face din strada Pasajului și aleile carosabile existente, inclusiv intrarea Valului, asigurandu-se latimi corespunzatoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde functiunea principala o cere. Adiacent strazilor acestuia se vor mentine circulatiile pietonale existente de minim 1,50m latime.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.

Pentru interventiile asupra zonei carosabile si de circulatie pietonala se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si pomilor in localitatile urbane.

Se propune extinderea aleilor carosabile prin trecerea în domeniu public a unor suprafete de teren, în scopul asigurării a doua benzi de circulație si a unor trotuare corespunzătoare. Acestea sunt marcate pe plansa de reglementari propuse cu hasura si/sau coloratie specifica, explicitate ca atare in legenda.

3.4.2. Transportul in comun

Populatia din zona va putea utiliza mijloacele de transport in comun existente pe bd.Aurel Vlaicu și I.C.Bratianu, din apropiere. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe strazile adiacente zonei de reglementare propuse.

- ZR 3 – complex de servicii pentru autovehicule
- circulatia pietonala
- circulatia carosabila.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt ZR 1, ZR2, ZR3. **Spațiul verde va păstra aceeași suprafață și aceleași reglementări din PUZ aprobat, pentru zona ZRV1a.** Aceasta zona este evidentiata pe planșa de reglementări propuse tot cu text roșu incercuit.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Su
		Mp
1.	ZR 1 – stație de alimentare cu carburanți la autovehicule și servicii complementare, alimentație publică	2150
2.	ZR 2 – servicii de sanatare și conexe acestora	1690
3.	ZR 3 – complex de servicii pentru autovehicule	780
4.	Spații verzi	839,02
5.	Circulație pietonală	791,52
6.	Circulație carosabilă	5397,17
	TOTAL	9847,71

Bilanțul teritorial existent a fost tratat la capitolul anterior, pct. 2.1.1. *Structura funcțională.*

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia s-a stabilit regimul maxim de înălțime P+2-3, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

3.5.3. Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor.

Retragerea construcțiilor față de limita proprietății spre strada Pasajului, la care sunt aliniate proprietățile va fi de 8,0m.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Pe terenul considerat sunt propuse obiective de utilitate publica și anume, în zona de reglementare ZR2 se vor amplasa functiuni destinate sanatatii. Celelalte zone de reglementare vor fi destinate serviciilor.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public al primariei. Nu exista suprafete aflate in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulatia terenurilor

Se va modifica tipul de proprietate existent prin trecerea din proprietate privata a persoanelor fizice si juridice a unor suprafete de teren propuse spre a fi destinate circulatiilor publice, carosabile si pietonale marcate corespunzator pe plansa de reglementari.

IV. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General Municipiului Constanta;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

In cazul dezmembrarilor in mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurandu-se accesul carosabil pe parcela.