

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERENUL DELIMITAT DE SOS MANGALIEI,
INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, LIMITELE CADASTRALE
ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497,
IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO

FAZA : P.U.Z.

TITULARUL INVESTITIEI:
EVERGREEN RECYCLING" SRL

ELABORATOR:
ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE PREZENTARE
2. BORDEROU GENERAL
3. ACTE DETINERE TEREN
4. AVIZ DE OPORTUNITATE
5. CERTIFICAT DE URBANISM
6. MEMORIU TEHNIC
7. RIDICARE TOPO

PLANSE DESENATE

- | | |
|------------------------------|------------|
| 8. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | Sc. 1/2000 |
| 9. SITUATIA EXISTENTA | Sc. 1/1000 |
| 10. REGLEMENTARI URBANISTICE | Sc. 1/1000 |

MEMORIU TEHNIC

CAP I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. Denumire obiectiv:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT SOS MANGALIEI, INTRAREA MANGALIEI, CALEA FERATA, SI LIMITELE CADASTRALE ALE LOTURILOR IDENTIFICATE CU IE 209310, IE 206497, IE 224885, IE 206884, IE 217237 SI INCINTA CARMECO

Amplasament obiectiv:

Obiectivul pentru care se elaboreaza prezenta documentatie este amplasat in municipiul Constanta, Sos Mangaliei nr. 82, lot 2 si lot 3. Amplasamentul se incadreaza in zona de reglementare ZRCB3, iar zona de studiu este cuprinsa intre strazile Mangaliei si Intrarea Mangaliei si limitele cadastrale ale loturilor identificate cu ie 209310, ie 206497, ie 224885, ie 206884, ie 217237 si incinta Carmeco SA

Titularul investitiei:

S.C. EVERGREEN RECYCLING S.R.L.

Beneficiarul investitiei:

S.C. EVERGREEN RECYCLING S.R.L.

Proiectant de specialitate:

ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.2. Obiectul Planului urbanistic zonal:

Teritoriul care este studiat/reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se afla in intravilanul municipiului Constanta, iar zona in care este inclus face parte din UTR 9 si ZRCB 3.

Suprafata zonei studiate este de 4,39 ha in care locuintele colective ocupa o suprafata de 1227 mp, spatiile comerciale ocupa o suprafata de 5804 mp, spatiile plantate ocupa o suprafata de 9588 mp.

Tema program

Prezenta documentatie de urbanism isi propune

- analiza compatibilitatii functiunilor, studierea posibilitatii introducerii de utilizari noi ale terenurilor si impactul acestora asupra zonei
- stabilirea noilor indicatori urbanistici pentru terenul ce face obiectul studiului;
- stabilirea regimului de aliniere obligatoriu si a retragerilor minime necesare fata de vecinatati;
- studierea acceselor carosabile si pietonale la nivelul zonei;
- stabilirea regimului de inaltime maxim si a criteriilor ce urmeaza a fi indeplinite de aspectul exterior al cladirilor;

Surse documentare

Cadrul legislativ

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic General - PUG;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;

Studii elaborate in concomitent cu PUZ

- studiu de geotehnic
- ridicare topometrica

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din UTR 8, in care se afla zonele ZRL 4, ZRL 5- subzone destinate locuintelor colective medii si inalte si ZRCB 3 – zona poli tertari principali, in care este inclus Supermarketul Carrefour Expres (fost Billa), incinta Carmeco si imobilele localizate intre supermarket si calea ferata, preponderent cu destinatia de reparatii/productie. Locuintele colective aflate in frontul estic al Sos. Mangaliei, respectiv blocul S6 (P+4E), blocul S (P+10E) au fost realizate in anii 80.

Caracteristici semnificative ale zonei

Terenul apartinand S.C. EVERGREEN RECYCLING S.R.L. in suprafata de 1386 mp, este cuprins intre incinta Supermarketul Carrefour Expres (fost Billa) si Soseaua Mangaliei. Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate este aceea de Centru comercial P+1E specializat in decoratiuni interioare si pardoseli conform HCLM nr 61/2005. Conform prevederilor PUG al municipiului Constanta, terenul face parte din UTR 8, ZRCB 3- poli tertari principali, zona pentru care este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Utilizari admise - sedii de companii si firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru cercetare-dezvoltare, hoteluri pentru turismul de afaceri, restaurante, cafenele, baruri, comert cu amanuntul, dotari de loisir, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, spatii verzi, parcaje multietajate.

Regim maxim de inaltime: H_{maxim} admisibil – P+6-10 E (se va reglementa prin PUZ).

POT maxim - 50 %

CUT existent - 2.40

Regimul de aliniere al constructiilor existente :

- in zona studiată blocul P+5E realizat după anul 2005 are o retragere de cca 2 m de la aliniamentul terenului la Sos Mangaliei
- Centrul Comercial Allpin Center prezintă o retragere de cca 8 m, față de aliniamentul terenului la Sos Mangaliei

Retragerile față de limitele laterale ale loturilor:

- în zona studiată atât imobilul de locuințe colective P+5E, cât și Centrul Comercial Allpin Center sunt poziționate pe limitele laterale ale loturilor, fără retrageri;

Potential de dezvoltare

Odată cu realizarea imobilului de locuințe colective P+5E și a Centrului Comercial Allpin Center investitorii au identificat oportunitatea valorificării potențialului urbanistic al terenului deținut în Sos Mangaliei nr. 82, lot 2 și lot 3, în scopul realizării unei construcții cu regim de înălțime P+M+7E, cu destinația locuințe colective cu spații comerciale și de birouri la parter și la mezanin .

➤ INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul aflat în studiu este localizat în partea central -sudică a localității Constanța, la vest față de bulevardul 1 Mai. Terenul este accesibil din Sos Mangaliei.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la Nord – incinta Carmeco
- la Est – Sos Mangaliei, B-dul 1 Mai
- la Sud –Intrarea Mangaliei
- la vest – calea ferată

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Climatologic Dobrogea prezintă arealul din țara noastră cu clima cea mai aridă (temperatură continentală excesivă) având ca principale parametrii cu influență asupra construcțiilor:

Temperatura medie a aerului	+ 11,2°C
Temperatura maximă anuală a aerului	+ 37,5°C
Temperatura minimă anuală a aerului	- 26,5°C
Precipitații medii anuale	347,8 mm/mp
Vânturi dominante	NE- E- SV

Conform Codului de proiectare seismică-Partea I "Prevederi de proiectare pentru clădiri P 100-1/2014, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și în zonă cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec

Adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80 m.

Din punct de vedere geologic, perimetrul propus se află în unitatea structurală a podisului dobrogean.

Terenul studiat, Sos Mangaliei nr. 82, lot 2 și lot 3, are forma de "L" și nu prezintă accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale .

2.4.CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale si aeriene.**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe B-dul 1 Mai, artera carosabila de categoria I, cu 3 fire de circulatie de 3.5 ml latime pe fiecare sens si pe Sos Mangaliei, artera carosabila de categoria II, cu 2 fire de circulatie de 3.5 ml latime pe fiecare sens si trotuare laterale. Cele doua artere sunt prevazute cu plantatii de aliniament pe ambele laturi.

Accesul pe amplasamentul studiat in prezentul plan urbanistic se realizeaza din Sos Mangaliei

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor noi capacitati.**

Mentionam o circulatie intensa atat pe pe B-dul 1 Mai cat si pe Sos Mangaliei - ce fac parte din trama majora a municipiului Constanta - determinata de relatia cu celelalte zone ale orasului (gara CFR, Centru etc), cu zona sudica a Litoralului si cu zona portuara, prin Str. Caraiman. Pe portiunea studziata se desfasoara si transport in comun, liniile 101 C si 101M, liniile de maxi-taxi 301 si 303 si linii de transport catre localitatile Cumpana, Eforie, Costinesti, Mangalia.

Consideram ca Sos Mangaliei si B-dul 1 Mai satisfac cerintele de trafic in zona amplasamentului studiat.

Pe Intrarea Mangaliei, ce margineste zona studziata spre sud, nu sunt probleme determinate de lipsa locurilor de parcare .

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functinilor ce ocupa zona studziata.**

Zona cuprinde cladiri cu destinatie de locuinte colective medii si inalte – ZRL4 si ZRL5 - realizate intre anii 1982-1985, aflate in frontul estic al Sos. Mangaliei si constructii cu destinatia de centre comerciale Centrul Comercial Allpin Center si Supermarketul Carrefour Expres (fost Billa), realizate in cursul anilor 1998-2006.

Blocurile S6 si S sunt amplasate in zona intersectiei Sos Mangaliei cu B-dul 1 Mai, blocul S, cu regim de inaltime P+10E, fiind perceptut ca si "cap de perspectiva" in sensul de intrare in oras dinspre Eforie-Mangalia.

Supermarketul Carrefour Expres (fost Billa) dispune de o generoasa suprafata de parcaje, in conditiile diminuarii activitatii comerciale inregistrate de fostul Supermarket Billa . Centrul Comercial Allpin Center, in prezent specializat de comertul cu mobila, are asigurat accesul de aprovizionare si un numar de cca 8 locuri de parcare accesibile direct din Sos Mangaliei, prin urcarea trotuarului destinat pietonilor. Dar proprietarii imobilului au ocupat aleea posterioara de acces din dreptul lotului 1 (Allpin Center).

- **Relationarea intre functini.**

Centrele Comerciale Allpin Center si Supermarketul Carrefour Expres nu creaza disfunctii locuintelor colective existente in zona datorita acceselor corespunzator asigurate.

Imobilele cu destinatia de showroom-uri auto, service-uri auto, situate la vest fata de Carrefour Expres dispun de acces carosabil si pietonal din Intrarea Mangaliei iar activitatile desfasurate, prin orarul si traficul generat un creaza probleme celorlalte functiuni prezente in zona.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

1. Pentru loturile ocupate cu locuinte colective medii, si inalte la momentul prezentului plan urbanistic, au rezultat urmatoarele valori ale indicatorilor POT si CUT ;

POT existent - 30 %

CUT existent - 1.5

2. Imobilul de locuinte colective P+M+5E /raportat la terenul detinut

POT existent - 80 %

CUT existent - 5.6

3. Centrul Allpin Center P+1E /raportat la terenul detinut

POT existent - 72,5 %

CUT existent - 1.45

4. Supermarketul Carrefour Expres/ raportat la terenul detinut

POT existent - 21,6 %

CUT existent - 0.22

5. imobilele cu destinatia showroom auto, service auto, etc

POT existent - 15-60 %

CUT existent - 0.15 – 0.8

La nivelul zonei studiate se propune majorarea cu 20% a indicatorilor urbanistici aprobati prin PUG (POT = 50%, CUT = 2.40)

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

Din concluziile studiului efectuat asupra calitatii fondului construit mentionam urmatoarele:

- in zona coexista cladiri construite recent, durabile, in stare buna cu cladiri in stare medie;
- nu exista cladiri monument de arhitectura;
- in partea ce formeaza frontul estic al Sos Mangaliei, zona este omogena din punct de vedere al imaginii urbanistice.
- Imobilul P+M+5, cu destinatia de locuinta cu spatii comerciale la parter, situata pe terenul invecinat lotului 3, lasa sa se vada din circulatia publica principala – Sos. Mangaliei - o fatada sudica inestetica, lipsita de atractivitate, pe care imobilul propus o va acoperi, fara sa umbreasca spatiile locuibile ale apartamentelor din aceasta cladire.

- **Asigurarea de servicii a zonei.**

Zona are asigurata urmatoarea paleta de servicii urbane:

- Alimentare cu apa
- Alimentare cu energie electrica
- Canalizarea apelor menajere
- Retea de gaze naturale
- Retea de telecomunicatii
- Transport in comun
- Salubritatea zonei in sistem orasenesc

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine.**

In conformitate cu studiul efectuat, terenul ce face obiectul documentatiei se incadreaza in categoria geotehnica "1" cu risc geotehnic "redus".

Zonele invecinate un sunt zone cu risc natural sau antropic.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate ce se manifestă în zona constă în ocuparea aleii posterioare de acces la loturile 1, 2 și 3 de către imobilul Allpin Center (instalația de climatizare).

2.6.ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echipării edilitare al zonei, în corelație cu infrastructura localității (debite de rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale.**

2.6.1. Alimentare cu apă.

Pe B-dul 1Mai, Sos Mangaliei și Intrarea Mangaliei menționăm existența rețelelor de alimentare cu apă. Imobilele existente sunt racordate la aceste rețele.

2.6.2. Canalizarea apelor menajere

Pe B-dul 1Mai, Sos Mangaliei și Intrarea Mangaliei există rețele de canalizare a apelor menajere. Imobilele existente în zona studiată sunt racordate la aceste rețele.

2.6.3. Alimentare cu energie electrică

În zona B-dul 1Mai și în zona delimitată de Sos Mangaliei și Intrarea Mangaliei există rețeaua de alimentare cu energie electrică, la care sunt racordate imobilele existente

2.6.4 Telecomunicații

În zona amplasamentului studiat există rețele ale operatorilor de telecomunicații Rcs-Rds, Telekom, etc.

2.6.5. Alimentarea cu căldură

Pe B-dul 1Mai și Sos. Mangaliei, există rețele de termoficare. Încalzirea blocurilor S6, Sse face preponderent din rețeaua de termoficare.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

În zona amplasamentului studiat există rețeaua de gaze naturale.

2.6.7. Gospodărie comună

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Constanța și beneficiază de serviciu de salubritate asigurat.

Imobilele de locuințe colective au asigurate platforme de gunoi proprii, prevăzute cu containere.

Colectarea gunoierului menajer se face de către firma specializată, la intervale de timp stabilite

- **Principalele disfuncționalități**

Teren bine relacionat din punct de vedere al rețelelor și serviciilor urbane, care, în condițiile unei dezvoltări controlate a zonei nu va genera disfuncționalități din acest punct de vedere, la nivelul localității.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Relația cadru natural-cadru construit**

În zona studiată nu există elemente speciale ale cadrului natural. Lotul pe care se propune realizarea imobilului este liber de construcții.

- **Evidențierea riscurilor naturale antropice**

Nu se pune problema riscurilor antropice. Zona este amplasată în intravilanul existent și a funcționat ca spațiu verde, de protecție față de activitatea desfășurată în incinta Carmeco iar reconsiderarea acesteia din punct de vedere urbanistic nu reprezintă un risc antropic.

Solul: Contaminarea cu produse petroliere provenite de la mijloacele de transport nu este semnificativă

Apa: Contaminarea apelor de suprafata sau a apelor freatice cu produse petroliere provenite de la autovehicule si cu ape menajere din canalizatiile menajere sparte nu a fost semnalata ;

Aerul : Noxe provenite de la autovehiculele care circula in zona in limite acceptabile.

Zgomote si vibratii. Zgomote produse de autovehicule in circulatie, in limite acceptabile. Nivelul de zgomot si vibratii este mai redus pe Sos. Mangaliei decat pe B-dul 1 Mai

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.**

B-dul 1 Mai, datorita rolului sau in reseaua stradala a municipiului Constanta, pe portiunea studiata, are o circulatie a autovehiculelor intensa, cca 1500 masini /ora. Profilul ei este de 6 benzi de circulatie, cate 3 benzi pe fiecare sens, cu trotuare laterale. Ca masura specifica pentru atenuarea impactului acestei circulatii asupra zonei in general si a zonei studiate in particular, mentionam mentinerea si refacerea plantatiei de aliniament, cu efect de ecran protector de praf si zgomot.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pe teren si in zona nu exista imobile care au valoare de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic (dupa caz)**

La nivelul zonei studiate nu exista potential balnear. Potentialul turistic al municipiului Constanta este recunoscut, dar zona aflata in studiu nu este invecinata direct zonei litorale, astfel incat sa luam in consideram potentialul sau turistic .

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform PUG al municipiului Constanta, zona este incadrata in UTR 8, si cuprinde ZRCB3.

In Avizul de oportunitate emis, Primaria Constanta considera ca se poate studia diversificarea functiunilor admise, urmarindu-se stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici si a suprafetei maxime edificabile pentru terenurile cuprinse in zona studiata. Este de asemenea acceptata posibilitatea realizarii unui imobil de locuinte cu spatii comerciale la parter si mezanin in intentia de a completa frontul stradal al Sos. Mangaliei pe portiunea studiata si de a acoperi calcanul vizibil dintr-o circulatie publica majora, rezultat prin construirea blocului de locuinte colective de pe amplasamentul vecin.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Din ridicarea topometrica realizata pentru zona studiata a rezultat pozitionarea exacta a terenului detinut de EVERGREEN RECYCLING SRL fata de imobilele invecinate, Centrul Allpin Center si blocul P+M+5E, existenta unui teren apartinand Primariei Constanta, initial cu destinatia de alee de acces din partea posterioara pentru loturile 1, 2 si 3, accesibil doar din loturile 2 si 3, studiate.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii Constanta terenul studiat este situat in intravilan si face parte din UTR 8.

ZRCB 3 (30788 mp) are ca reglementari urbanistice urmatoarele:

- **Utilizari admise** – servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; servicii financiar bancare si de asigurari; servicii pentru cercetare si dezvoltare, centre de informare si de telecomunicatii, servicii

postale, edituri, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie: restaurante, cafenele, cofetarii, baruri; expozitii, galerii, comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale, loisir: cinema, sport in spatii acoperite si descoperite; locuinte in partiu special pentru profesii liberale; spatii verzi pentru odihna si promenada; parcaje multietajate;

- **Regim maxim de inaltime:**

H_{maxim} admisibil – P+1E conform HCLM 61/2005.

Potrivit PUG al municipiului Constanta regimul maxim de inaltime pentru ZRCB 3 se va reglementa prin PUZ prin corelare cu cerintele functionale si tinand seama de impactul imobilului propus asupra celor invecinate, din punct de vedere al insoririi.

- **Procent maxim de ocupare a terenului**

POT MAXIM = 45 %

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului**

CUT maxim = 2.88

3.3 Valorificarea cadrului natural

In zona nu exista elemente particulare ale cadrului natural ce ar putea fi puse in valoare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia in zona amplamentului studiat se face pe strazile 1Mai, Sos. Mangaliei si Intrarea Mangaliei.

Relatia majora cu restul localitatii din punct de vedere al circulatiei se face prin B-dul 1 Mai.

Documentatia de fata isi propune asigurarea accesului carosabil si pietonal la amplasamentul detinut de investitori, in conditiile unei minime modificari a actualelor amenajari destinate acceselor si parcajelor.

Locurile de parcare necesare obiectivului propus (60 locuri) vor fi asigurate atat la sol cat si subteran in limitele proprietatii EVERGREEN RECYCLING SRL, fara afectarea domeniului public sau a proprietatilor invecinate terenului studiat, cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului de asigurarea a numarului minim de locuri de parcare .

Organizarea circulatiei feroviare, navale, aeriene - nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala in zona amplasamentului se va realiza pe trotuarul de 1,5 ml latime, adiacent Sos. Mangaliei.

Sistematizarea verticala a terenului.

Sistematizare verticala a terenului se va realiza in baza unui proiect de specialitate, pe cheltuiala investitorului, dupa realizarea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, gaze si telecomunicatii aferente obiectivului propus.

3.5. Zonificarea functionala

Terenurile din zona studiata, invecinate terenului detinut de EVERGREEN RECYCLING SRL in Sos Mangaliei nr. 82, lot 2 si lot 3 isi mentin reglementarile urbanistice stabilite anterior, in baza carora au fost realizate constructiile existente, respectiv Centrele

Comerciale Allpin Center, Supermarketul Carrefour Expres, blocul P+M+5E (invecinat spre Nord), Showroom auto Transatlantic.

Prezenta documentatie propune crearea unei zone de reglementare noi ZR M82 cuprinzand terenul detinut de EVERGREEN RECYCLING si imobilul invecinat spre Nord (blocul P+M+5E).

Subzona ZR **M82** (S= 1386 MP) va avea urmatoarele reglementari urbanistice:

Destinatia cladirilor:

- locuinte colective in proprietate privata, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui;
- spatii plantate de protectie;

La parterul si mezaninul imobilului propus sunt admise urmatoarele utilizari :

- spatii comerciale, spatii pentru servicii;
- birouri activitati financiar-bancare si firme de asigurari,
- cafenele, baruri si cofetarii;
- expozitii, galerii,
- spatii destinate activitatilor sportive de intretinere;

Se admit :

- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestora;

Aliniamente – conform plansei de reglementari si regulamentul de urbanism.

	<u>Existent</u>	<u>Propus</u>
Regimul maxim de inaltime	-	P+M+7E (29.0 metri)
POT maxim	- %	45 %
CUT maxim	0.00	2.88

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
LOCUINTE COLECTIVE	1227	2.78	1850	4.20
SPATII COMERCIALE	5804	13.20	5804	13.20
SPATII DESTINATE PRODUCTIEI	2629	5.98	2629	5.98
SPATII PLANTATE	9588	21.80	8372	19.02
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE	21130	48.02	21550	48.98
CIRCULATII PIETONALE	3365	7.65	3538	8.05
CONSTRUCTII ANEXA	255	0.57	255	0.57
TOTAL ZONA STUDIATA	43998	100.00	43998	100.00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apa.

Zona este dispune de retea de alimentare cu apa si nu s-au semnalat accidente majore in asigurarea acestei utilitati. Interventiile facute prin acest PUZ aduc un aport redus de crestere a populatiei, respectiv a densitatii de locuire. Alimentarea cu apa este rezolvata prin bransamente individuale pentru fiecare troson de bloc sau lot in parte in reseaua de alimentare cu apa a localitatii.

Necesarul de apa pentru consum curent este asigurat din reseaua existenta amplasata pe Sos. Mangaliei

Contorizarea consumului se va face la intrarea racordului pe fiecare troson in parte prin montarea de camine apometrice.

3.6.2. Canalizarea apelor

Canalizarea apelor menajere

Apele uzate provenite din gospodarii sunt preluate intr-un cheson si pompate printr-o statie de refulare catre reseaua de canalizare a orasului.

Canalizarea apelor pluviale

Pe platformele exterioare imobilului propus vor fi prevazute rigole preluarea apelor de ploaie provenite de pe cladiri si din zona parcarilor.

Apele de ploaie de pe constructii fiind considerate conventional curate, sunt preluate direct la reseaua de rigole.

Zona dispune de o suprafata mare de zona verde atat in fata obiectivului cit si perimetral acestuia.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Necesarul de energie electrica pentru functionarea ansamblului s-a facut conform NP-I8. Solutia de alimentare pentru obiectivul propus se va studia in cadrul unui proiect de specialitate.

3.6.4. Telecomunicatii

Retea telefonie:

Zona dispune de retele de telecomunicatii, de televiziune prin cablu si internet. De la retelele existente se vor realiza bransamente pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, localizati in imobilul propus

In proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

3.6.5. Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura si necesarul de apa calda menajera pentru blocurile S6 si S din zona studiata sunt asigurate preponderent din reseaua de termoficare a municipiului. Centrele comerciale Allpin Center si Supermarketul Carrefour Expres dispun de sisteme de climatizare. Pentru obiectivul propus incalzirea spatiilor si apa calda menajera se vor asigura prin centrale termice electrice sau pe baza de gaz in cazul locuintelor si cu instalatii de climatizare in cazul spatiilor comerciale si a birourilor de la Parter si mezanin.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

Zona dispune de retea de distributie a gazelor naturale.

3.6.7. Gospodarie comunală

Necesarul de preluare gunoi menajer estimat pentru buna functionare a zonei studiate este de 30mc/luna calculat dupa formula 5kg deseuri menajere/ om /saptamana. Pentru obiectivul prevazut, pe amplasamentul din Sos Mangaliei nr. 82 lot 2 si lo t3 se va realiza o platforma de gunoi cu europubele proprii.

3.7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului cadrului natural si a spatiului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevad obligatiile detinatorilor de teren de a planta spatiile reziduale apartinand loturilor proprietate personala in cuantumul stabilit prin HCJ nr. 152/2013

De asemenea prin grija administratiei locale se va intretine si toaleta vegetatia de aliniament de pe strazile din zona.

• Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Surse de poluare enumerate si masuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulatia si stationarea autovehiculelor se va face numai pe drumuri si platforme amenajate cu borduri, pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct in sol. De asemenea, conductele de canalizare vor fi pozate in canale de beton pentru a se preveni scurgerile accidentale de apa menajera in sol.

Apa

Rețelele de canalizare vor fi pozate in canale de scurgere; se vor utiliza materiale noi cu comportare in timp buna.

Aerul

Noxele provenite din tevile de esapament. Masuri ce se vor lua:

prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in vecinatatea obiectivului propus pentru crearea de microclimat.

Zgomote si vibratii

Cele produse de traficul intens din B-dul 1 Mai si Sos Mangaliei. Masuri ce se vor lua: prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in incinta pentru crearea de microclimat.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul, in zona nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

• Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Apele menajere se vor colecta prin sistemul de canalizare

Aceste ape uzate sunt provenite doar de la grupurile sanitare si din spalarea platformelor de gunoi.

• Depozitarea controlata a deseurilor.

Imobilul propus va fi prevazut cu platforma de gunoi pentru colectarea deseurilor menajere. Aceste platforme vor fi prevazute cu sifoane pentru spalare, racordate la rețeaua de canalizare a zonei si cu racord de apa pentru spalare.

Deseurile se vor colecta selectat pe categorii (metal, sticlă, hartie, plastic) prin grija detinatorilor de imobile. Ridicarea acestora se face pe baza de contract de către firma de salubritate din zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.**

Mentionăm că în zonă nu există zone degradate, maluri sau văi ce necesită a se consolida.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafața de teren ce va fi tratată ca spațiu verde va fi spațiul rezidual rezultat în urma construcției în concordanță cu HG 525 (regulamentul general de urbanism).

Spații plantate aferente obiectivului propus sunt :

- o suprafață de 40.0 mp plantată cu gazon și mix de conifere ornamentale medii și joase (abies balsamea, cedrus deodora, Juniperus horizontalis-Andora Compact, Picea pungens-Pali);
- o suprafață de dimensiuni 5 x 32.00 m, aferentă locurilor de parcare amenajate pe latura vestică a amplasamentului cu dale înierbate;
- o suprafață de 30 mp – în grădiniere, pe terase și pe parapetul balcoanelor și ferestrelor (plante cu flori: fucsia, petunii, craite, crizanteme);

TOTAL 230 MP = 16.50 % din suprafața terenului .

Întreținerea spațiilor verzi revine proprietarilor.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistică , reabilitare urbană.**

Nu este cazul refacerii peisagistice, lucrările propuse nu produc alterări ale imaginii urbane sau peisajului. Spațiile verzi ce se vor înființa vor fi tratate peisagistic.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

În perimetrul studiat nu există elemente ale cadrului natural cu potențial turistic și balnear

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.**

Nu s-au remarcat disfuncționalități în domeniul căilor de comunicație. Prin organizarea eficientă a locurilor de parcare pe terenul se va putea evita parcare dezordonată și ocuparea spațiilor cu altă destinație în acest scop.

Prin avizele solicitate detinatorilor de utilități, intervenția urbană propusă nu depășește posibilitățile acestora de a asigura necesarul estimat pentru fiecare rețea în parte.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Lista obiectivelor de utilitate publică**

Din intervenția urbanistică propusă nu rezultă necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică.

Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

În zonă sunt prezente două tipuri de proprietate: terenuri domeniul privat al persoanelor fizice și juridice și terenuri aparținând domeniului public de interes local.

Determinarea circulației terenurilor între detinatori.

Prin prezenta documentație nu se va modifica regimul juridic al terenurilor din zonă studiată.

4 CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG

Interventia urbanistica propusa se incadreaza in prevederile PUG al municipiului Constanta. In zona studiata se mentin functiunile existente si se propune crearea subzonei ZR M82 cu indicatori urbanistici, regim de aliniere si mod de ocupare a terenului reglementat prin regulamentul aferent PUZ

- **Categoriile principale de interventii care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Se impune respectarea cu strictete a documentatiilor urbanistice atat din punct de vedere al administratiei cat si din punctul de vedere al cetatenilor.

Lucrarile se vor asigura prin grija si pe cheltuiala beneficiarului investitiei.

- **Prioritati de interventie.**

Din punctul de vedere al Consiliului local aceasta lucrare se poate considera de prioritate medie , raportat la prioritatile majore ale localitatii. Investitiile se vor finanta din surse private.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor de locuit din municipiul Constanta, functiunile propuse sunt compatibile cu functiunile invecinate si modul de ocupare a terenului va determina un impact minim asupra celorlalte imobile de locuit din zona. Functiunile propuse la parterul si mezaninul imobilului vor aduce plus de dinamism zonei . De asemenea propunerile vizeaza imbunatatirea imaginii zonei, respectand necesitatea asigurarii intimitatii spatiilor de locuit propuse dar si a celor existente.

Obiectivul va dispune de un acces carosabil direct din Sos Mangaliei. In limita incintei sunt propuse un nr de 40 locuri de parcare, pentru cele 40 unitati locative propuse. Pentru spatiile cu alta destinatie de la parter si mezanin, se vor inchiria 15 locuri de parcare in limitele terenului detinut de EVERGREEN RECYCLING.

- **Masuri si sarcini in continuare:**

Consiliul local:

Odata cu aprobarea PUZului pe aceasta zona se vor modifica indicii de utilizare a terenului in concordanta cu tendintele de dezvoltare ale zonei.

Consiliul local va acorda sprijin pentru realizarea obiectivelor aprobate prin acest plan urbanistic zonal.

Va acorda autorizatia de constructie in concordanta cu Legea 50 si Legea 10 si prevederile prezentei documentatii atat pentru constructii cat si pentru sistematizarea verticala si bransarea la utilitati .

Intocmit ,

Arh. Camelia Rusu