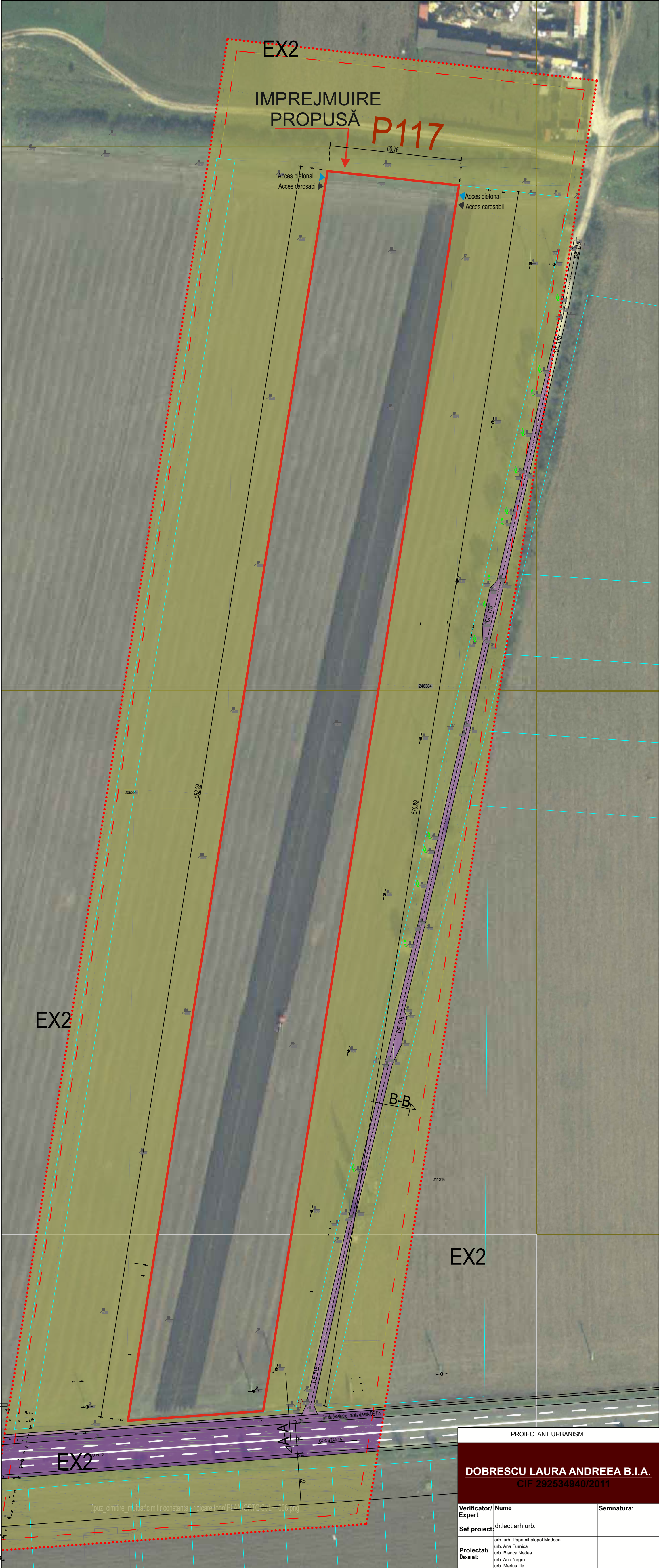


PLAN DE SITUAȚIE

PARCELA A 116/9, N.C. 246382,
MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita de proprietate
 - Limita de protectie - cimitir (50m)

- Acces pietonal
-Poarta pietonala 1m fier forjat.
- Acces carosabil
-Poarta auto 4m din 2 porti

CIRCULAȚII

S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

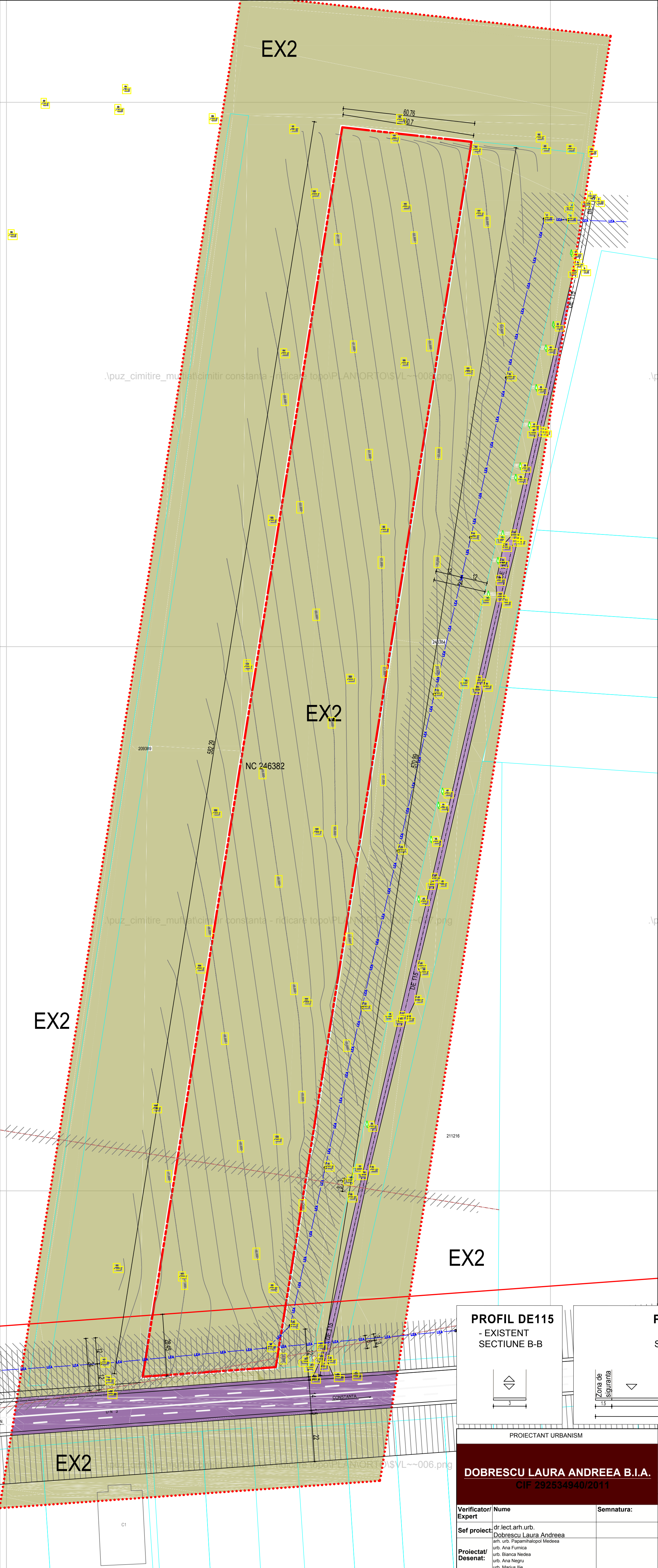
SITUATIE EXISTENTA:

Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

PROIECTANT URBANISM	
DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF 292534940/2011	
Verificator/ Expert	Nume
Sef proiect	dr.lect.arh.urb.
Proiectat/ Desenat	arh. urb. Papamihalopol Medeea urb. Ana Furnica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie
Semnatura:	

Obiectiv:	Imprejmuire cimitir uman musulman		
Adresa:	Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta		
Beneficiar:	Primaria Municipiului Constanta		
Initiator:	Muftiatul Cultului Musulman		
Cerinta:	Observatii:		
Scara:			Faza:
1:500			C.U.
Data:			Nr. plansa
August 2018	Plan de situație		1



SITUATIE EXISTENTA

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita de proprietate
 - Aliniere
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- CIRCULATII
- Circulatie carosabila publica (DN, DE, etc.)
 - Acces pe teren

S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

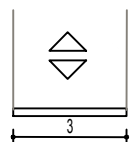
SITUATIE EXISTENTA:

Parcela se gaseste in zona metropolitana a Municipiului Constanta, in extrailvan.

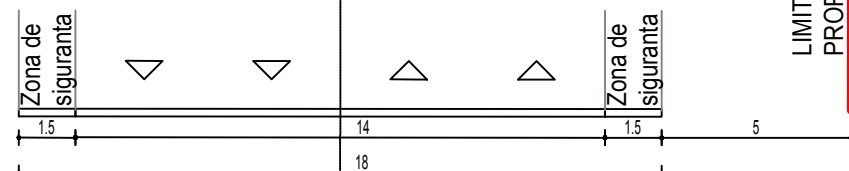
Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie (conform PUG aprobat prin HCL Constanta nr. 653 / 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 / 18.12.2015)

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

PROFIL DE115
- EXISTENT
SECTIUNE B-B



PROFIL DN3
- EXISTENT
SECTIUNE A-A



PROIECTANT URBANISM		NUMAR PROIECT:	
DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF 292534940/2011		Obiectiv:Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejuruire	
Verificator/ Nume Expert		Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta	
Sef proiect: dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea		Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta	
Proiectat/ Desenat: urb. Ana Furnica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Initiator: Muftiatul Cultului Musulman	
Semnatura:		Cerinta: Observatii:	
Scara: 1:500		Faza: C.U.	
Data: August 2018		SITUATIE EXISTENTA	
		Nr. plansa 2	

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
 - Limita de protectie - cimitir (50m)
 - Aliniere
 - Edificabil
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- CIRCULATII
- Circulatie carosabila publica (DN, DE, etc.)
 - Circulatie pietonala
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZRG 2.1 - gospodarie comunală - zona mixta (servicii, locuire de serviciu, comerț aferent zonei de cimitir)
 - ZRG 2.2 - gospodarie comunală - zona cimitir
 - EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție

S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

SITUATIE EXISTENTA:

Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

SITUATIE PROPUSA:

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comunală - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

- U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comerț aferent zonei de cimitir)
U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală - cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:

U.T.R. Z.R.G. 2.1.
S teren = 3.950 mp

POT = 40%
CUT = 0.6 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 30%
S construita max. = 1.580 mp
S desfasurata max. = 2.370 mp
S spatiu verde = 1.185 mp

R.H.max. = P+2
H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

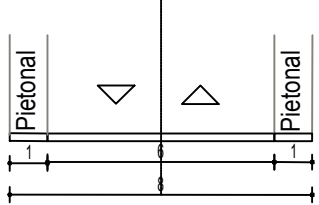
U.T.R. Z.R.G. 2.2.
S teren = 31.050 mp

POT = nu este cazul
CUT = 0.05 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 40%
S construita max. = nu este cazul
S desfasurata max. = 1.552 mp
S spatiu verde = 12.420 mp

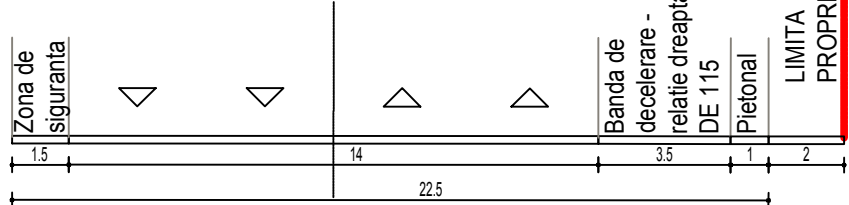
R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

BILANT TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPOS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

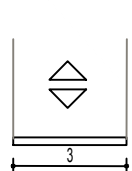
PROFIL DN3
- PROPUS
SECTIUNE A-A



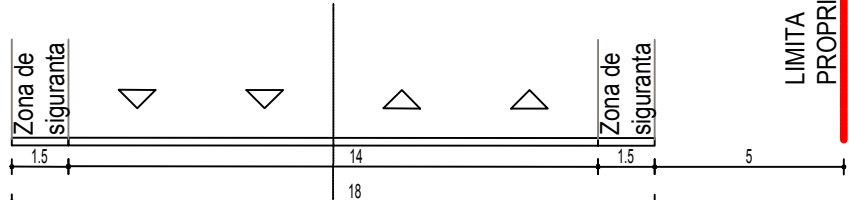
PROFIL DN3
- PROPUS
SECTIUNE A-A



PROFIL DE115
- EXISTENT
SECTIUNE B-B



PROFIL DN3
- EXISTENT
SECTIUNE A-A



PROIECTANT URBANISM

NUMAR PROIECT:

Obiectiv:Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejuruire

DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A.
CIF 292534940/2011

Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta

Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta

Initiator: Muftiatul Culturii Musulman

Cerinta: Observatii:

Verificator/ Nume
Expert

Semnatura:

Sef proiect: dr.lect.arh.urb.
Dobrescu Laura Andreea

Scara:

1:500

Proiectat/ Desenat:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza:

C.U.

Nr. plansa

3



REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
 - Aliniere
 - Edificabil
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- REGIM JURIDIC
- Domeniu public al statului
 - Domeniu public al municipiului
 - Domeniu privat al statului
 - Domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice

S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

SITUATIE EXISTENTA:

Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

SITUATIE PROPUASA:

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comuna - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

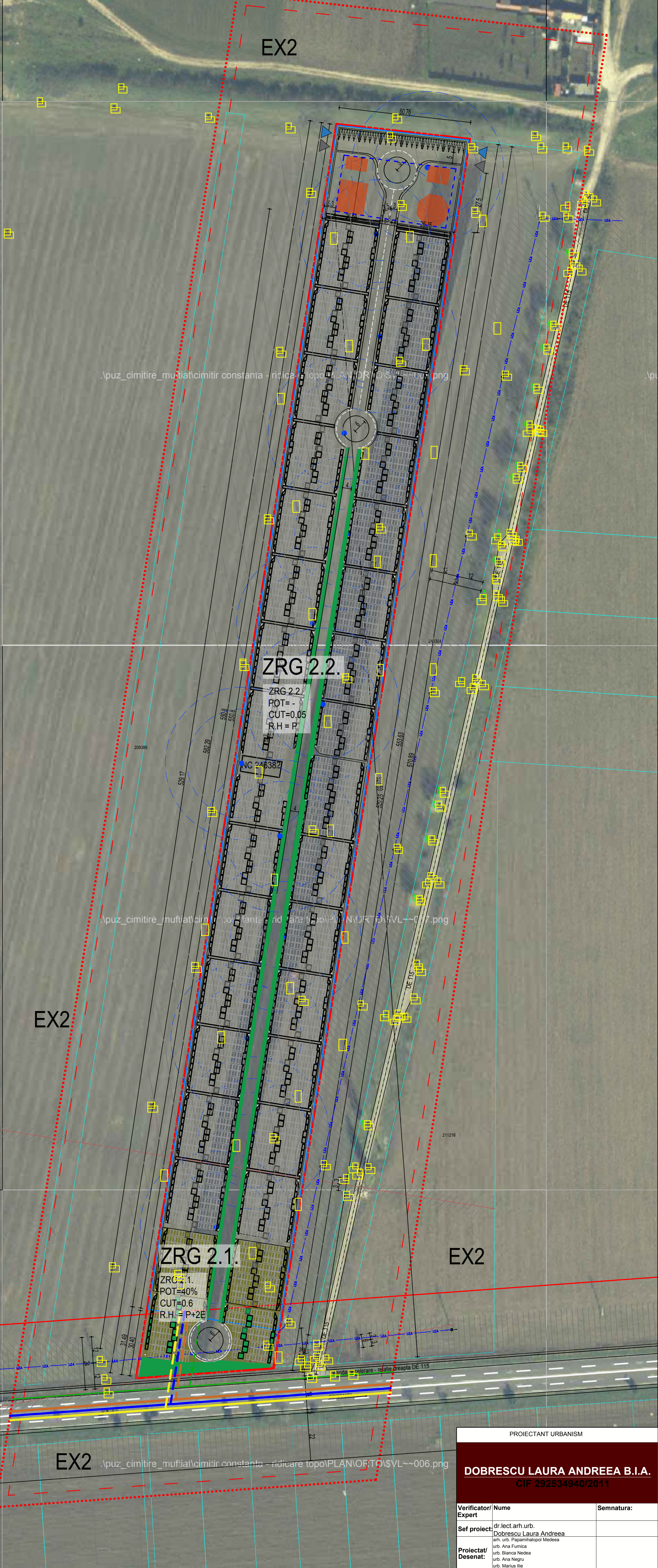
- U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comuna (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
- U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comuna - cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

- U.T.R. Z.R.G. 2.1.**
S teren = 3.950 mp
- POT = 40%
CUT = 0.6 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 30%
S construita max. = 1.580 mp
S desfasurata max. = 2.370 mp
S spatiu verde = 1.185 mp
- R.H.max. = P+2
H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)
- U.T.R. Z.R.G. 2.2.**
S teren = 31.050 mp
- POT = nu este cazul
CUT = 0.05 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 40%
S construita max. = nu este cazul
S desfasurata max. = 1.552 mp
S spatiu verde = 12.420 mp
- R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

BILANT TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPOS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

PROIECTANT URBANISM		NUMAR PROIECT:	
DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF 292534940/2011		Obiectiv:Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejurmuire	
Verificator/ Nume Expert		Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta	
Sef proiect: dr.lect.arh.urb. DOBRESCU Laura Andreea		Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta	
Proiectat/ Desenat: arh. urb. Papamihailopoi Medesa urb. Ana Fumica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Initiator: Muftiatul Cultului Musulman	
Semnatura:		Cerinta: Observatii:	
Scara: 1:500		Faza: C.U.	
Data: August 2018		REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC	
		Nr. plansa 4	



REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
 - Aliniere
 - Edificabil
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- RETELE EDILITARE EXISTENTE
- Retea gaze
 - Retea apa
 - Retea electricitate
 - Retea canalizare
- RETELE EDILITARE PROPUSE
- Retea gaze
 - Retea apa
 - Retea electricitate
 - Retea canalizare
- S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

SITUATIE EXISTENTA:

Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

SITUATIE PROPUISA:

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comunală - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

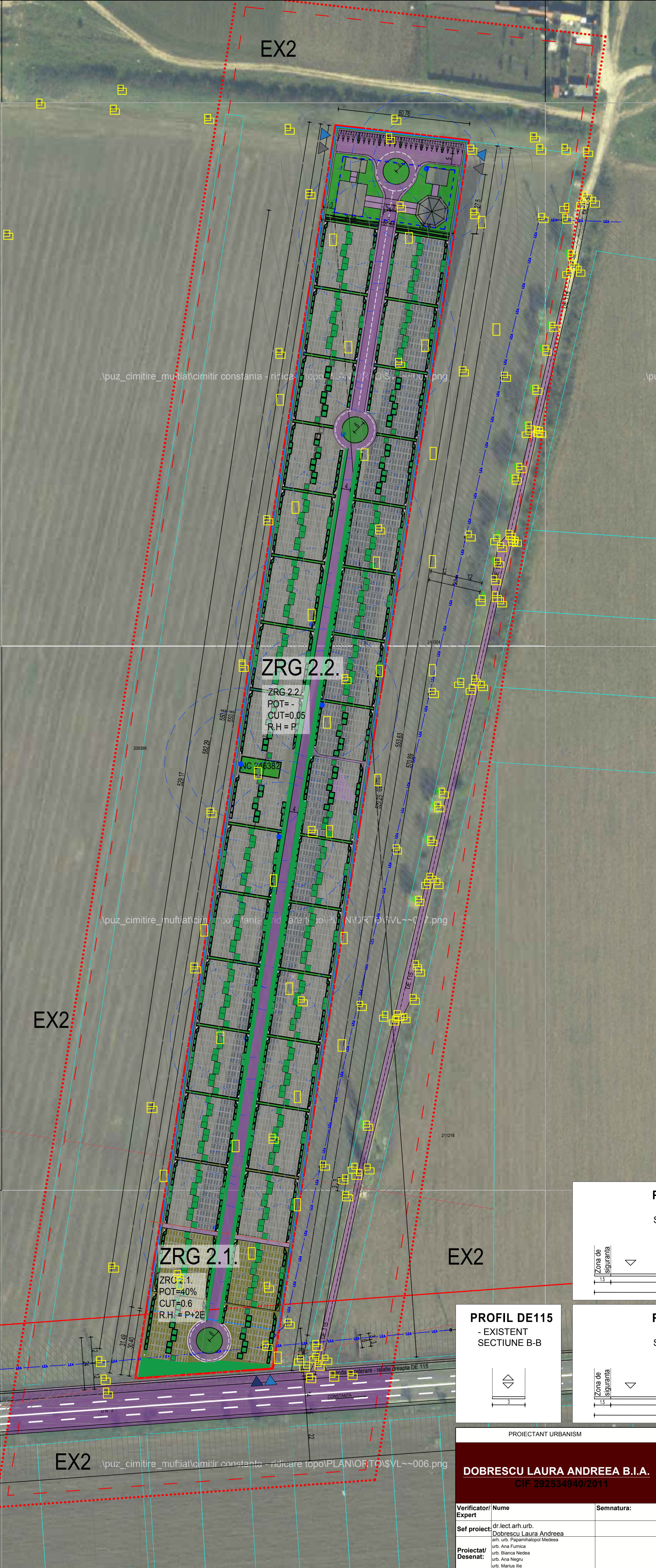
U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală - cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

- U.T.R. Z.R.G. 2.1.**
S teren = 3.950 mp
- POT = 40%
CUT = 0.6 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 30%
S construita max. = 1.580 mp
S desfasurata max. = 2.370 mp
S spatiu verde = 1.185 mp
- R.H.max. = P+2
H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)
- U.T.R. Z.R.G. 2.2.**
S teren = 31.050 mp
- POT = nu este cazul
CUT = 0.05 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 40%
S construita max. = nu este cazul
S desfasurata max. = 1.552 mp
S spatiu verde = 12.420 mp
- R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

BILANT TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPUIS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

PROIECTANT URBANISM		NUMAR PROIECT:	
DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF 292534940/2011		Obiectiv:Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejuruire	
Verificator/ Nume Expert		Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta	
Sef proiect: dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea		Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta	
Proiectat/ Desenat: urb. Ana Fumica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Initiator: Muftiatul Cultului Musulman	
Semnatura:		Cerinta: Observatii:	
Scara: 1:500		Faza: C.U.	
Data: August 2018		REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE	
		Nr. plansa 5	



REGLEMENTARI - CIRCULATII

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
 - Aliniere
 - Edificabil
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- CIRCULATII
- Circulatie carosabila publica (DN, DE, etc.)
 - Circulatie carosabila de incinta
 - Circulatie pietonala

S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

SITUATIE EXISTENTA:

Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

SITUATIE PROPUASA:

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comuna - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

- U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comuna (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comuna - cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

U.T.R. Z.R.G. 2.1.
S teren = 3.950 mp

POT = 40%
CUT = 0.6 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 30%
S construita max. = 1.580 mp
S desfasurata max. = 2.370 mp
S spatiu verde = 1.185 mp

R.H.max. = P+2
H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

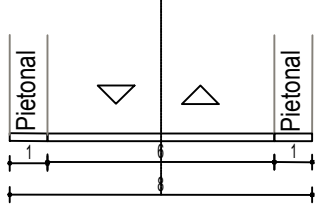
U.T.R. Z.R.G. 2.2.
S teren = 31.050 mp

POT = nu este cazul
CUT = 0.05 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 40%
S construita max. = nu este cazul
S desfasurata max. = 1.552 mp
S spatiu verde = 12.420 mp

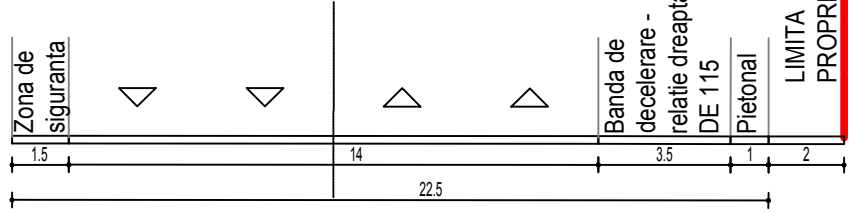
R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

BILANT TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPOS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

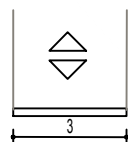
PROFIL DN3
- PROPOS
SECTIUNE A-A



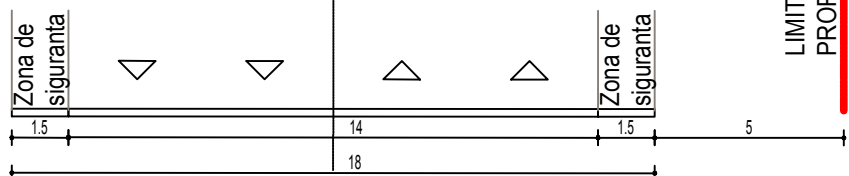
PROFIL DN3
- PROPOS
SECTIUNE A-A



PROFIL DE115
- EXISTENT
SECTIUNE B-B



PROFIL DN3
- EXISTENT
SECTIUNE A-A



PROIECTANT URBANISM		NUMAR PROIECT:	
DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF 292534940/2011		Obiectiv: Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejuruire	
Verificator/ Nume Expert		Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta	Faza: C.U.
Sef proiect: dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea arb. urb. Papamihalopoi Medeea urb. Ana Fumica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta	
Proiectat/ Desenat:		Initiator: Muftiatul Culturii Musulman	Nr. plansa 6
		Cerinta: Observatii:	
		Scara: 1:500	REGLEMENTARI - CIRCULATII
		Data: August 2018	

ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
 - Limita de protectie - cimitir (50m)
 - Aliniere
 - Edificabil
- ZONE PROTECTIE
- Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (3m din ax)
- CIRCULATII
- Circulatie carosabila publica (DN, DE, etc.)
 - Circulatie carosabila de incinta
 - Circulatie pietonala
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZRG 2.1 - gospodarie comunală - zona mixta (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
 - ZRG 2.1 - spatiu verde
 - ZRG 2.2 - gospodarie comunală - zona cimitir
 - ZRG 2.2 - spatiu verde
 - EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie
 - Cismea
- S teren = 35.000 mp
Nr. cadastral: 246382

SITUATIE EXISTENTA:
Folosinta actuala: EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie
Terenul este situat in extravilanul Municipiului Constanta si este liber de constructii.

SITUATIE PROPUISA:
Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comunală - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:
U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală - cimitir

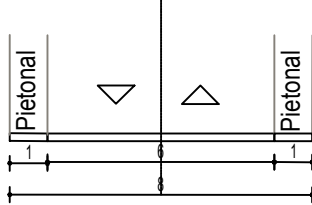
CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:

- U.T.R. Z.R.G. 2.1.**
S teren = 3.950 mp
POT = 40%
CUT = 0.6 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 30%
S construita max. = 1.580 mp
S desfasurata max. = 2.370 mp
S spatiu verde = 1.185 mp
R.H.max. = P+2
H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)
- U.T.R. Z.R.G. 2.2.**
S teren = 31.050 mp
POT = nu este cazul
CUT = 0.05 ADC/mp teren
Procent spatiu verde = 40%
S construita max. = nu este cazul
S desfasurata max. = 1.552 mp
S spatiu verde = 12.420 mp
R.H.max. = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)
- Locuinta de servicii si zona birou pentru administrator
 - Cladire ce adaposteste sala de rugaciune
 - Grupuri sanitare
 - Spatiu tehnic (depozitare, depozitare unelte si deseuri)
 - Sala de spalare a celor treci in neifiinta

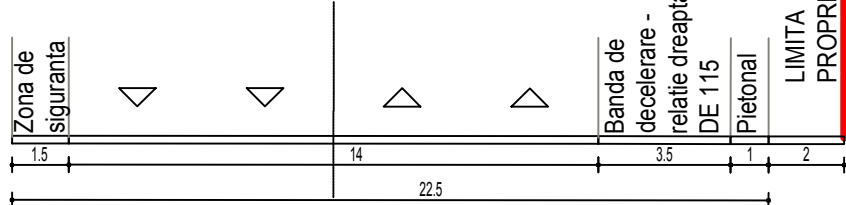
Pe suprafata terenului au fost propuse un numar de 53 locuri parcare si 2.977 locuri de veci.

BILANTI TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPOS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

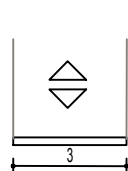
PROFIL DN3
- PROPOS
SECTIUNE A-A



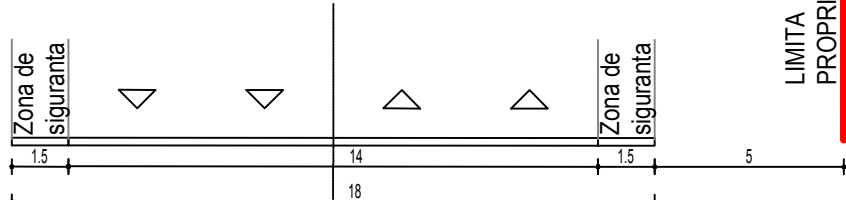
PROFIL DN3
- PROPOS
SECTIUNE A-A



PROFIL DE115
- EXISTENT
SECTIUNE B-B



PROFIL DN3
- EXISTENT
SECTIUNE A-A



PROIECTANT URBANISM

NUMAR PROIECT:
Obiectiv:Infintare cimitir musulmun, utilitati, imprejmuire

DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A.
CIF 292534940/2011

Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta
Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta
Initiator: Muftiatul Culturii Musulman

Verificator/ Nume Expert	Semnatura:	Cerinta:	Observatii:
Sef proiect: dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea arb. urb. Papamihalopoi Medeea urb. Ana Fumica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Scara: 1:500 Data: August 2018	ILUSTRARE URBANISTICA Faza: C.U. Nr. plansa 7

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. :

Faza de proiectare : **St. OP. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Titlul lucrarii : **Infiintare cimitir uman musulman, utilitati, imprejmuire**

Amplasament : **Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta**

Beneficiar : **Primaria Municipiului Constanta**

Initiator: **Muftiatul Cultului Musulman, prin Ionut Ozghiur**

Proiectantul lucrarii : **BURLACU LAURA ANDREEA BIROU
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

Data **IUNIE 2018**

COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism **lect.dr.arh.urb. Laura Andreea Dobrescu- sef proiect**
urb. Medeea Papamihalopol
urb. Ana Furnica
urb. Bianca Nedea
urb. Ana Negru
urb. Marius Ilie

Burlacu Laura Andreea Birou Individual de Arhitectura

sector 5, Bucuresti
CIF 29253940

Tel mobil: 0724552865
e-mail: office@arhitectura-urbanism.com.ro
alaura.burlacu@yahoo.com
Web: arhitectura-urbanism.com.ro

BORDEROU

PIESE SCRISE

	pagina/nr.file
1. FOAIE DE CAPAT SI PREZENTARE	1/1
2. BORDEROU	2/1
3. MEMORIU TEHNIC	3/17
4. REGULAMENT DE URBANISM	18/27

PIESE DESENATE

	nr. Plansa
1. PL. 1 – INCADRARE IN PUG SI TERITORIU	1/7
2. PL. 2 – SITUATIE EXISTENTA	2/7
3. PL. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE	3/7
4. PL. 4 – REGLEMENTARI – REGIMUL JURIDIC	4/7
5. PL. 5 – REGLEMENTARI – RETELE EDILITARE	5/7
6. PL. 6 – REGLEMENTARI – CIRCULATII	6/7
7. PL. 7 – REGLEMENTARI – ILUSTRARE DE URBANISM	7/7

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

• Proiect nr.	
• Denumirea lucrarii	Iniintare cimitir uman musulman, utilitati, imprejmuire
• Faza	St. OP - PLAN URBANISTIC ZONAL
• Localitatea	MUN. CONSTANTA
• Beneficiar	Muftiatul Cultului Musulman, prin Ionut Ozghiur
• Proiectant	BURLACU LAURA ANDREEA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **35.000,00 mp din acte**, suprafata care a generat Studiul de Oportunitate pentru PUZ, lotul fiind situat in Mun. Constanta, Jud. Constanta, parcela A 116/9.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui cimitir uman musulman.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Necesitatea realizarii acestei functiuni pentru comunitatea musulmana, prin utilizarea resursei existente de teren.
2. Terenul este amplasat in exteriorul arealului urban, in extravilanul Mun. Constanta dar in zona metropolitana a acestuia.
3. Lotul studiat are o buna accesibilitate data de DN3.
4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Terenul nu este ocupat in prezent de constructii, fiind amplasat, conform PUG Constanta aprobat prin HCL Constanta nr. 653 / 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 / 18.12.2015, in URT-ul EX2 – Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie.

1.3. Surse documentare :

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :

Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327 / 18.12.2015 .

• Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti ;
- Date culese de proiectant in teren

• Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

• Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;
- H.C.L.M. 113/2017, Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- H.C.J.C. 152/ 2013, privind suprafetele minime de spatii verzi.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice *01 A Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Lotul studiat este amplasat in Zona Metropolitana a Municipiului Constanta, accesul realizandu-se din drumul national DN3, artera de importanta majora la nivelul Regiunii de Sud - Est.

Potrivit certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Constanta, certificat de urbanism cu nr 3331 din 01.11.2017, terenul se afla in extravilanul Municipiului Constanta, in UTR-ul EX2 – Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

Se propune realizarea unui cimitir uman musulman, astfel incat .

Vecinatatile imediate sunt :

- La nord – teren in extravilanul Mun. Constanta ;
- La est – parcela nr. Cadastral 246384 ;
- La vest – teren in extravilanul Mun. Constanta ;
- La sud – drumul national DN3.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Relieful zonei este cel de campie, suprafata terenului fiind relativ plana, cu o inclinatie in directia NE-SV - diferenta de nivel de 16 metri la o lungime a terenului de aproximativ 600m.

• Conditii geotehnice

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220KPa.

Adancimea de inghet este de 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec.

• Conditii climatice

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite (padurile situate in partea nord si vest a teritoriului) si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: $10,0^{\circ}\text{C}$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $-3,3^{\circ}\text{C}$;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: $22,5^{\circ}\text{C}$;
- precipitatii medii anuale: 500-550 mm;
- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

• Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul viitorului imobil de locuinte se afla in extravilanul Municipiului Constanta, in partea de E a acestuia, cu deschidere la DN3.

Terenul este proprietate a Mun. Constanta, atribuit in folosinta gratuita Muftiatului cultului musulman prin HCL 383 / 30.09.2002 .

Terenul studiat are numarul cadastral 246382.

2.3. Circulatia

Zona analizata este strabatuta de drumul national 3, fiind invecinata cu acesta.

Profilul partii carosabile al DN3 este de 17 m (2 benzi de circulatie pe sens), la care se adauga zona de siguranta cu latimi de 1.5m pe ambele parti.

2.4. Extravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327 / 18.12.2015, terenul se afla in extravilanul Municipiului Constanta.

2.5 Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;

- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MKS)sau zona „C“ conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ si $T_c = 1,5$ sec.

Amplasamentul viitorului imobil de locuinte nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.6. Echiparea edilitara

• Alimentarea cu apa potabila

Zona studiata dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila si in apropierea acesteia.

• Canalizarea apelor uzate menajere

Loturile din zona sunt prevazute cu sistem centralizat de canalizare.

Apele pluviale se scurg in sistemul public de colectare a apelor.

• Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura a imobilelor din arealul studiat este realizata in general in sistem public.

• Alimentare cu gaze naturale

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale.

Amplasamentul viitorului imobil se afla in proximitatea retelei de distributie a gazelor naturale.

• Alimentarea cu energie electrica

Zona este alimentata din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in arealul studiat. Reteaua de iluminat public, ce utilizeaza lampi de mercur sau sodiu, este pozata pe stalpi de beton destinati retele; de joasa tensiune.

Zona studiata in PUZ este in apropiere de reseaua locala de distributie de joasa tensiune.

2.7 Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Mun. Constanta este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

• Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari. este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

• Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

• Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

• Calitatea solului

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deseurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de imobil de locuinte si dotari aferente acestuia, va avea un impact deosebit asupra factorului natural si. uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.8 Disfunctionaliti

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- depozitarea deseurilor in mod necorespunzator (in special in anumite areale ale zonei);
- iluminatul public nu respecta nivelurile normate;
- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local;
- existenta unor puncte periculoase pentru circulatia rutiera (accese auto riverani in drumurile publice);
- insuficienta spatiilor plantate;
- lipsa multor dotari necesare.

2.9 Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente;
- crearea de spatii publice un un grad ridicat de conform, siguranta si atractivitate.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul se afla in extravilanul Municipiului Constanta.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului cimitir uman musulman:

- necesitatea majora a functiunii de cimitir pentru cultul musulman.
- sunt premise ca in viitor spatiul sa beneficieze de interventii urbanistice ce au ca obiectiv ameliorarea spatiilor publice din localitatea Valul lui Traian.
- cu toate ca actualmente anumite trasee carosabile din zona nu se inscriu in norme, se prevede modernizarea acestora pentru fluidizarea traficului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata precum si in apropierea ei exista zone declarate situri arheologice ce pot sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatice fiind scazut. Nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditii de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea imobilului de locuinte se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existenta in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul imobilului construit.

3.4. Organizarea circulatiei

Accesul in cadrul lotului se va realiza de pe drumul national DN3.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela, fiind asigurat numarul minim de locuri de parcare conform HCGMB 66/2006, la faza de autorizatie de construire tinand cont de suprafata construita si a functiunii sale specifice.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin St. Op. - planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata de **35.000mp din acte**, cu scopul realizarii unui cimitir uman musulman.

BILANT TERITORIAL Suprafata teren=35.000mp			
		EXISTENT	PROPUS
EX2	POT	0%	-
	CUT	0	
	RH	-	
	S const.	-	
	S const.desf.	-	
	S verde	-	
ZRG 2.1. S teren= 3.950mp	POT	-	40%
	CUT		0.6
	RH		P+2E
	S const.		1.580 mp
	S const.desf.		2.370 mp
	S verde = 30%		1.185 mp
ZRG 2.2. S teren= 31.050mp	POT	-	-
	CUT		0.05
	RH		P
	S const.		-
	S const.desf.		1.552 mp
	S verde = 40%		12.420 mp

3.6. Zonificare functionala – Reglementari

Conform cerintelor functionale si comenzii initiatorului, terenul va cuprinde urmatoarele dotari/construcții:

1. Locuinta de servicii si zona birou pentru administrator
2. Cladire ce adaposteste sala de rugaciune
3. Grupuri sanitare
4. Spatiu tehnic (depozitare, depozitare unelte si deseuri)
5. Sala de spalare a celor trecti in nefiinta;
6. Zona parcare

Sunt prevazute imprejmuiuri pe toate laturile terenului ce face obiectul acestei documentatii. Acestea vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m.

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comunală - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)

U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală – cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

U.T.R. Z.R.G. 2.1.

S teren = 3.950 mp

POT = 40%

CUT = 0.6 ADC/mp teren

Procent spatiu verde = 30%

S construita max. = 1.580 mp

S desfasurata max. = 2.370 mp

S spatiu verde = 1.185 mp

R.H.max. = P+2

H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

U.T.R. Z.R.G. 2.2.

S teren = 31.050 mp

POT = nu este cazul

CUT = 0.05 ADC/mp teren

Procent spatiu verde = 40%

S construita max. = nu este cazul

S desfasurata max. = 1.552 mp

S spatiu verde = 12.420 mp

R.H.max = P

H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

• **Pentru U.T.R. Z.R.G. 2.1 se recomanda:**

- constructiile sa se amplaseze retras fata de limita de proprietate astfel: minim 28.45 m fata de limita dinspre DN3, respectiv 5m fata de limitele laterale ale parcelei. Limita posterioara a UTR Z.R.G. 2.1 se gaseste la 72.20 m pe limita din stanga parcelei si la 58.00 m pe limita lateral dreapta a parcelei – fata de aceasta limita retragerea edificabilului va fi de minim 5.00m ;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala si de protectie a incintei imobilului de locuinte;

3.7 Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

• **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a rezidentilor;
- udatul spatilor verzi;
- stropitul si spalatul aleilor.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Reteaua de distributie a apei potabile este dezvoltata pe toata trama stradala a zonei studiate. Se va realiza racordarea la sistemul public de alimentare cu apa.

• **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare publica a Mun. Constanta.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

• **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

• **Nu este cazul**

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid (cresterea gradului de confort al locuintelor si dotarilor, comoditatea incalzirii si a prepararii apei calde cat si prepararea hranei) se propune alimentarea cu gaze naturale a locuintelor si dotarilor din zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin reseaua de distributie de gaze naturale existente in Mun. Constanta.

Se recomanda ca locuinta de serviciu si cladirile cu dotari sa beneficieze de instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

Se obtin

Sistemele moderne asigura prepararea apei calde de consum menajer prin intermediul unor sisteme rapide si in cantitatile strict necesare. Reducerea temporara a incalzirii este preluata de inertia cladirii, nefiind necesar un spor de capacitate termica instalata.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza Mun. Constanta.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. precizarilor chestionarului energetic

- **Iluminatul public**

Toate circulatiile din cadrul zonei studiate vor fi prevazute cu iluminat public (stalpi standard sau ornamentali, echipati cu lampi cu vapori de mercur/sodiu sau corpuri de iluminat tip « pitic »).

- **Telecomunicatii**

Se va realiza racordarea la reseaua locala pentru a asigura legaturi telefonice fixe la nivelul fiecarei locuinte.

Racordul telefonic al zonei la reseaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii Constanta.

3.8 Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei cladirilor si a amenajarii terenului.
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente imobilului de locuinte

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbaon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei imobilului de locuinte si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a imobilului de locuinte

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor care vin in incinta cimitirului si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

• Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora la nivelul ansamblului de locuinte sunt :

- semnalizarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor imobilului de locuinte este relativ redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

• Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

• Poluarea solului

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente imobilului de locuinte

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redede detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a imobilului de locuinte

- **poluarea cu apa:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada:** configuratia terenului poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la circulatia carosabila din incinta cimitirului.
- **poluarea chimica:** nu se vehiculeaza substante chimice ;

- **poluarea radioactiva:** nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica:** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente imobilului de locuinte

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierul provizoriu de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fitinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrifianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate.

Faza de exploatare a imobilului de locuinte

In timpul exploatarii acestui cimitir si a dotarilor sale aferente, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de locuire si activitati legate de bunul mers functiunii specifice.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

Faza de constructie a cladirii si a cailor rutiere aferente imobilului de locuinte

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia imobilului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrari asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a imobilului de locuinte

In perioada de exploatare curenta, concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea imobilului de locuinte nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatiche mai mare de (6 m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor ;

- terenurile nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent functiunii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incint, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul limitelor parcelei .

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Terenul este proprietate a Mun. Constanta, atribuit in folosinta gratuita Muftiatului cultului musulman prin HCL 383 / 30.09.2002

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul cimitir uman musulman modifica propunerile PUG – Municipiul Constanta, motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Realizarea cimitirului si a dotarilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile initiatorului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul cimitir uman musulman, pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Intocmit,

lect.dr.arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

urb. Medeea Papamihalopol

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului urbanistic zonal**, in suprafata de **35.000 mp din acte**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** aferent **construirii unui cimitir uman musulman** de pe teritoriul Municipiului Constanta.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 (republicăta) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare)

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu
- pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pentru terenul aflat in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin actualul PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmurile etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si autorizatiei de construire conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatia PUZ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Cladirile vor fi prevazute cu fundatii, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa 3 : Reglementari urbanistice**

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Indicii P.O.T . si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Se propune introducerea terenului in suprafata de 35.000 mp in intravilanul Mun. Constanta prin atribuirea functiunii de gospodarie comunală - cimitir rezultand doua unitati teritoriale de referinta si anume:

U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)

U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală – cimitir

CARACTERISTICI, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

U.T.R. Z.R.G. 2.1.

S teren = 3.950 mp

POT = 40%

CUT = 0.6 ADC/mp teren

Procent spatiu verde = 30%

S construita max. = 1.580 mp

S desfasurata max. = 2.370 mp

S spatiu verde = 1.185 mp

R.H.max. = P+2

H.max. = 12.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

U.T.R. Z.R.G. 2.2.

Burlacu Laura Andreea Birou Individual de Arhitectura

sector 5, Bucuresti
CIF 29253940

Tel mobil: 0724552865
e-mail: office@arhitectura-urbanism.com.ro
alaura.burlacu@yahoo.com
Web: arhitectura-urbanism.com.ro

S teren = 31.050 mp

POT = nu este cazul

CUT = 0.05 ADC/mp teren

Procent spatiu verde = 40%

S construita max. = nu este cazul

S desfasurata max. = 1.552 mp

S spatiu verde = 12.420 mp

R.H.max = P

H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir) – 40%

U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală – cimitir – nu este cazul

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

U.T.R. Z.R.G. 2.1. - Subzona mixta aferenta functiunii de gospodarie comunală (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir) – 0.6 ADC/mp teren

U.T.R. Z.R.G. 2.2. - Subzona aferenta functiunii de gospodarie comunală – cimitir – 0.05 ADC/mp teren

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Este obligatorie orientarea salii de rugaciune si a locurilor de veci pe directia Qibla - este directia în care se îndreaptă un musulman atunci când își face rugăciunea. Este stabilită către Kaaba care se află în Mecca. Se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor (locuinta de serviciu a administratorului).

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

Cladirile vor fi amplasat pe terenul cu suprafata de **35.000,00 mp din acte**, conform retragerilor specificate

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

În zona PUZ– ***Infiintare cimitir uman musulman, utilitati, imprejmuire*** - retragerile vor fi după cum urmează:

- constructiile se vor amplasa retras fata de limita de proprietate astfel: minim 28.45 m fata de limita dinspre DN3, respectiv 5m fata de limitele laterale ale parcelei. Limita posterioara a UTR Z.R.G. 2.1 se gaseste la 72.20 m pe limita din stanga parcelei si la 58.00 m pe limita lateral dreapta a parcelei – fata de aceasta limita retragerea edificabilului va fi de minim 5.00m - precum este evidentiat in planul de reglementari.

- **Regimul de inaltime**

Cladirile va avea un regim de inaltime de maxim parter si 2 niveluri.

Aspectul exterior al constructiilor

Se va urmari armonizarea aspectului compozitional si architectural al cladirii prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladire si amenajarile exterioare cu caracter public. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzice:

- folosirea azbocimentului, a materialelor plastice, a cartonului asfaltat si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- realizarea unor mansarde false;
- imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii;
- realizarea unor imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor;
- inscriptiile luminoase, moderniste;
- inscriptiile pe balcoane, cornise sau acoperisuri.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

Va respecta prevederile HCGMB nr 66/2000 "Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii".

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

- Alimentarea cu apa menajera se va realiza prin racordarea imobilului la reseaua de distributie locala.
- Apele uzate menajere generate in incinta obiectivului vor fi colectate si conduse catre reseaua publica de canalizare.
- Apele pluviale colectate de pe platforme vor fi preluate de rigole si directionate catre reseaua publica de colectare a apelor pluviale.
- Apele pluviale meteoritice cazute pe acoperis vor fi colectate fie in sisteme de tip terasa, fie in jgheaburi prefabricate din tabla zincata, montate pe carlige metalice prinse de panouri si vor fi eliminate prin burlane la nivelul solului, in spatiul verde.
- Alimentarea cu energie electrica a noii constructii se propune a se face din reseaua de tensiune medie a Municipiului Constanta.

- Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune a se face din retelele de distributie de gaze naturale existente.
- Incalzirea agentului termic (apa) se face in sistem centralizat, cu centrale termice, alimentate cu gaze.

2.6. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

• Parcaje

Parcajele necesare vor fi calculate la faza de autorizatie de construire tinand cont de suprafata construita a cladirilor si a functiunii specifice, conform HCGMB 66/2006.

• Spatii verzi si plantate

Se recomanda ca pe suprafetile libere, neconstruite, sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 m de teren in zonele de protectie.

• Imprejmuiuri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2 m.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Terenul studiat prin PUZ este incadrat conform PUG Bucuresti, in URT-ul M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte.

• Generalitati: Caracterul zonei

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.

3.1 Utilizare functionala

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- M2** - institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2 - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

• Aliniament

- La drumurile publice existente, aliniamentul parcelelor vor respecta profilul strazilor adiacente, in cazul de fata al Căii Grivitei de 21 m (3 benzi de circulatie pe sens) la care se adauga partea pietonala cu latimi ce variaza intre 2 si 3 m latime si profilul Str. Barbu Lautaru ce are partea carosabila de 7 m si trotuare cu latime variabila de la 2.20 m la 2.60m.

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirea va fi retrasa de la aliniament in partea de V, fata de Str. Barbu Lautaru cu 3.00m.

• Amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

La autorizarea constructiilor se vor urmări urmatoarele retrageri:

- V – la 3,00 m fata de Str. Barbu Lautaru
- S-V – la 3,00 m fata de limita laterala de proprietate
- S-E – la 33,00 m fata de limita de proprietate
- N-E – la 3,00 m fata de limita laterala de proprietate, precum este evidentiat in planul de reglementari.

• Circulatii si accese

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,00 m latime dintr-o circulatie publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.
- Accesul se realizeaza din Str Barbu Lautaru.

• Stationarea autovehiculelor

- Pentru zona M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte stationarea autovehiculelor se realizeaza numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

• Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Zona M2 – P+14E.

• Aspectul exterior al cladirilor

Se va urmări armonizarea aspectului compozitional si architectural al cladirii prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladire si amenajarile exterioare cu caracter public. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

• Conditii de echipare edilitara

- Alimentarea cu apa menajera se va realiza prin racordarea imobilului la rețeaua de distributie locala, de pe Str. Barbu Lautaru.
- Apele uzate menajere generate in incinta obiectivului vor fi colectate si conduse catre rețeaua publică de canalizare de pe Str. Barbu Lautaru.

- Apele pluviale colectate de pe platforme vor fi preluate de rigole si directionate catre reseaua publică de colectare a apelor pluviale.
- Apele pluviale meteoritice cazute pe acoperis vor fi colectate fie in sisteme de tip terasa, fie in jgheaburi prefabricate din tabla zincata, montate pe carlige metalice prinse de panouri si vor fi eliminate prin burlane la nivelul solului, in spatiul verde.
- Alimentarea cu energie electrica a noii constructii se propune a se face din reseaua de tensiune medie a Municipiului București, de pe Str. Barbu Lautaru.
- Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune a se face din retelele de distributie de gaze naturale existente pe Str. Barbu Lautaru.
- Incalzirea agentului termic (apa) se face in sistem centralizat, cu centrale termice, alimentate cu gaze.
- **Spatii libere si spatii plantate**
 - Spatiile verzi vor ocupa o suprafata de 237.19 mp (30% din suprafata totala a terenului). Platformele betonate, circulatiile si alei betonate ocupa o suprafata de 403.46 (51% din suprafata totala a terenului).
- **Imprejmuiiri**
 - Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
 - Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2 m.

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)**;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

P.O.T. propus = 19%

- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

C.U.T. propus = 1.45 mp ADC / mp. teren

Intocmit,

lect.dr.arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

urb. Medeea Papamihalopol

