

P.U.Z.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMEN-
TARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVAR-
DULUI TOMIS CU STRADA SUCEAVA**

ADRESA: MUN. CONSTANTA, B-DUL TOMIS INTERSECTIE CU STR
SUCEAVA, JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR: S.C. MEDGAZ S.R.L.

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

ELABORARE P.U.Z. -REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA

LOCATIE: MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA ,
JUD. CONSTANTA;

FUNCTIUNE PROPUSA: -----

BENEFICIAR: SC MEDGAZ SRL;

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

BORDEROU



PIESE SCRISE:

- MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE;



PIESE DESENATE:

- INCADRARE IN PUG – U0;
 - INCADRARE IN ZONA – U1;
 - SITUATIA EXISTENTA/DISFUNCTIONALITATI – U2;
 - REGLEMENTARI / PROPUNERI– U3;
-

ELABORARE P.U.Z. -REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA

LOCATIE: MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA
JUD. CONSTANTA;

FUNCTIUNE PROPUSA: BIROURI, SERVICII

BENEFICIAR: SC MEDGAZ SRL;

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L

FAZA: FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z – REGLEMENTARE TEREN SITUAT LA INTERSECTIA BULEVARDULUI TOMIS CU STRADA SUCEAVA**

Adresa: **MUN. CONSTANTA, INTERSECTIA B-DUL TOMIS CU STR SUCEAVA, JUD. CONSTANTA**

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.**

Beneficiar: **SC MEDGAZ SRL**

2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație este întocmită conform art 32 din legea 350 actualizată, și are ca obiect obținerea avizului de inițiere pentru Planul Urbanistic Zonal, pe baza Certificatului de Urbanism nr 2825 din 20.09.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

Scopul PUZ constă în actualizarea reglementărilor urbanistice prevăzute în PUG Mun Constanța, aprobat prin HCLM Constanța nr 653 din 25.11.1999 cu valabilitate prelungită prin HCLM Constanța nr 327 din 18.12.2015.

Având în vedere prevederile legii nr. 350/ 2001 cu modificările ulterioare, se studiază și se **propun noi reglementări pentru zona studiată cuprinsă la intersecția B-dului Tomis cu Str Suceava.**

Prin Planul Urbanistic Zonal nou se vor stabili, în urma analizei situației existente și a prevederilor PUG, noi reglementări pentru zona studiată.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili:

-funcțiuni permise, condiționari, interzise, regimul de construire, retragerile clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, regimul de înălțime, înălțimi minime și maxime, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, accese, pietonale, spații verzi.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1 STRUCTURA FUNCTIONALA

Terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții

Terenul care a generat PUZ se află, conform PUG în zona ZRL4- subzona locuințelor colective medii P+3-4E situat în ansambluri preponderent rezidențiale.

Prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop și construcții edificate fără autorizație de construire, sau care nu respectă prevederile a)

Tema de proiectare : beneficiarul propune modificarea reglementărilor pentru terenul aflat la intersecția Bd. Tomis cu Str. Suceava din Mun. Constanța unui imobil cu funcțiunea birouri/servicii.

Celelalte terenuri aflate in zona propusa de studiere isi vor mentine functiunile permise prin RLU. Documentatia propusa va reglementa modul de construire si pentru aceasta , tinind cont de obtinile proprietarilor si de vecinatati.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

INCADRARE IN LOCALITATE

A. Așezare

Din punct de vedere geografic, zona studiată este situată în partea de Nord a municipiului Constanta. Conform zonelor funcționale stabilite prin PUG municipiul Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, in acest areal funcțiunea predominantă este de zonă de locuinte cu regim mic si mediu de inaltime si mare . Terenul studiat în PUZ cuprinde un teritoriu cu deschidere la B-dul Tomis , Strada Suceva . Acesta este situat in partea de Nord a mun. Constanta, in intravilan. **Folosința actuala a imobilului este de curti constructii** conform extrasului de carte funciara nr 219020 eliberat sub nr 94979 din 08.08.2017

Suprafața lotului care a generat PUZ-ul este de 506 mp. Vecinătățile zonei studiate sunt suprafețe cu funcțiuni urbanistice de locuire si sunt urmatoarele:

- la Nord- Str Suceava;
- la Est – imobilul de locuinte Bloc M1 (P+4E) ;
- la Vest – B-dul Tomis;
- la Sud – Aleeea de acces de 6 m latime.

Proprietatea studiată este amplasată in intravilanul municipiului Constanta, pe strada Suceva intersectie cu B-dul Tomis si din reglementarile extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului si din reglementarile aprobate care institue un regim special asupra imobilului : monument , ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument.zona de protectie a unui monument –**NU EXISTA INTERDICTIE.**

Pe teren sunt interdictii temporala de construire pana la definitivarea PUZ-ului , cauzate de noile cerinte ale locuitorilor si difunctionalitati cauzate de nerespectarea proiectelor initiale.

Cadrul natural

In judetul Constanta este predominant relieful de podis cu altitudine redusa, cu valori maxime de 250m. Podisul Casimcea ocupa partea de nord a judetului. In partea sudica se intinde Podisul Dobrogei de Sud care seamana cu o campie inalta, avand un aspect calcaros. Litoralul Marii Negre este format la nord din cordoane de nisip ce separa lacurile de mare, iar in partea sudica se remarca o faleza abrupta formata din calcare si loess cu inaltimi de 15-30 m. Miunicipiul Constanta are coordonatele geografice : 44° 11` - latitudine nordica, 28° 39` - longitudine estica .

Relieful:

Relieful municipiului Constanta este format din tarmul Marii Negre si inaltimile reduse ale podisului Dobrogean. In zona de tarm, trasatura principala a reliefului o formeaza partea terminala a platformei continentale, cu o panta usor inclinata spre mare ce se incheie cu faleza inalta si abrupta.

Din zona continentala s-a dezvoltat o peninsula de forma alungita .

Zona peninsulara a orasului se caracterizeaza printr-un relief fragmentat, terminat printr-o faleza cu inaltimi mai mari in partea de nord-vest si ceva mai reduse in sud-est. Zona continentala ocupa o suprafata mult mai mare decat prima, avand o forma boltita, cu dealuri aproape imperceptibile ce ating in unele puncte inaltimi de peste 70m.

Clima:

Clima municipiului Constanța este temperat-continentală, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului: marea Neagră și Dunărea, ce asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe România + 11,2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost -25°C la data de 10 februarie 1929, iar cea maximă +38,5°C la data de 10 august 1927. Vânturile sunt determinate de circulația generală atmosferică. Brizele de zi și de noapte sunt caracteristice întregului județ Constanța.

Condiții hidrografice

Orasul Constanta este amplasat într-o arie lagunară, având lacul Siutghiol în nord și lacul Tăbăcăriei în nord-est. Municipiul este mărginit la nord și nord-vest de Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari, la est de Marea Neagră, iar la sud și vest de Canalul Dunăre-Marea Neagră. Nivelul apei freatice este relativ ridicat. Direcția de curgere a acesteia este sud-vest nord-est.

Căi de comunicație

Teritoriul studiat este situat în partea de Norda Municipiului Constanta, la intersecția B-dului Tomis cu Str Suceava.

Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiul general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban), se va asigura acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică. Locurile de parcare se vor prevedea pe suprafața terenului, conform RGU Anexa 5.

Conform RGU Anexa 4 lățimea aleii carosabile va fi de min. 3,5 m.

Analiza fondului construit

Conform PUG mun. Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013, **teritoriul studiat se afla în zona ZRL4 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+4E .**

POT EXISTENT: 30%;

CUT EXISTENT: 1, 5

Regimul juridic

Terenu studiat, cu suprafața de 506 mp, situat în intravilanul municipiului Constanta identificat prin nr cadastral 219020 înscris în UAT Constanta, situate la intersecția B-dului Tomis cu Str Suceava, este proprietatea SC MEDGAZ SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu incheierea de autentificare nr. 978 din 11 iulie 2017.

Circulația terenurilor:

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

Echipare tehnico-edilitară

Zona studiată beneficiază de rețele edilitare (alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze).

Surse de poluare:

AER

În perioada realizării investiției, sursele de poluare ale aerului sunt reprezentate de procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport, principalii poluanți fiind în acest caz SO_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.

De asemenea, executarea propriu-zisă a lucrărilor de amenajare a obiectivului poate determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului.

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada lucrărilor de amenajare a obiectivului, de schimbare a destinației, se recomandă:

- imprejmuirea organizării de șantier;
- folosirea de utilaje și echipamente de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților evacuați în atmosferă;
- umectarea periodică a drumurilor din interiorul obiectivului și a materialului ce urmează să fie încărcat, pentru minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

În perioada de funcționare a obiectivului, se apreciază că sursele de poluare în zonă vor fi reprezentate în principal de traficul ce se va desfășura în zonă ca urmare a existenței imobilului.

În ce privește sistemele de ventilație, obiectivul va fi dotat cu aparate de aer condiționat de ultimă generație ce utilizează drept agent de răcire freonul ecologic.

Agentul termic va fi asigurat prin racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

NIVELUL FONIC

În perioada amenajării obiectivului se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zonă amplasamentului, determinată în principal de intensificarea traficului în zonă, determinat de necesitatea aprovizionării cu materiale, echipamente și utilaje a șantierului și lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

În scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada realizării investiției se vor lua măsuri precum :

- se vor utiliza echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
- utilajele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic în vederea creșterii performanțelor;
- lucrările pentru amenajarea obiectivului, ce presupun producerea de zgomote cu intensități ridicate se vor realiza într-un anumit interval orar, în principiu pe timpul zilei.

În perioada funcționării obiectivului, se apreciază că nu există surse majore de zgomot.

APA

În perioada de funcționare a obiectivului, se vor lua măsuri pentru protecția factorului de mediu apă, precum: verificarea permanentă a conductelor de alimentare cu apă potabilă și a rețelelor de alimentare cu apă potabilă din incinta obiectivului; dotarea cu echipamente/ materiale necesare pentru caz de avarie și remedierea defecțiunilor aparute la rețelele de alimentare cu apă și cașele de alimentare cu apă să fie contorizate; depozitarea deșeurilor generate numai în spațiile special amenajate.

Consumul mediu estimat va fi de 4 mc/h.

SOL

In perioada derularii proiectului surse potientiale de poluare a solului sunt considerate: lucrarile de constructie propriu-zise – executia neingrijita a lucrarilor pot antrena pierderi de materiale si poluanti (pierderi de carburanti si produse petroliere de la utilajele de constructii) care pot migra in sol; scurgeri accidentale de produse petroliere de la autovehiculele cu care se transporta diverse material sau de la utilajele si echipamentele folosite; depozitarea necontrolata a materialelor folosite; managementul defectuos al deeurilor generate, colectarea in recipienti neetansi sau in spatii neamenajate corespunzator.

Pentru protectia factorului de mediu sol, in perioada functionarii obiectivului se recomanda:

- depozitarea selectiva a deeurilor generate din activitate, in spatii special amenajate si predarea periodica a acestora catre societati autorizate; deeurile vor fi depozitate in recipienti inscriptionati, preazuti cu capac;
- stationarea autovehiculelor se va face numai in zona parcarilor amenajate;
- se va verifica periodic integritatea constructiei si starea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru evitarea infiltrarilor de ape in sol sau scurgerilor necontrolate de ape uzate, ce pot afecta atat integritatea terenurilor , dar pot determina si aparitia unor fenomene de poluare a solului, subsolului, apelor freactice.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Pentru toate categoriile de deseuri generate (deseuri menajere, deseuri provenite din constructii, etc) din perioada de construire a imobilului , se va avea in vedere colectarea selectiva la locul de productie si depozitarea in spatii special amenajate in cadrul organizarii de santier.

In vederea asigurarii unui management corespunzator al deeurilor pe amplasament, in perioada lucrarilor de amenajare a obiectivului, se vor lua masuri precum:

- evacuarea ritmica a deeurilor din zona de generare in vederea evitarii formarii de stocuri si cresterii riscului amestecarii diferitelor tipuri de deseuri;
- alegerea variantelor de reutilizare si reciclare a deeurilor rezultate, ca prima optiune de gestionare si nu eliminarea acestora la un depozit de deseuri;
- se interzice abandonarea deeurilor si/sau depozitarea in locuri neautorizate;
- deeurile rezultate din activitate vor fi colectate selectiv in pubele inscriptionate si vor fi preluate de catre serviciile specializate; deeurile reciclabile vor fi valorificate prin agenti economici reglementati din punctul de vedere al protectiei mediului.

In perioada functionarii obiectivului, vor rezulta deseuri menajere vor fi preluate catre serviciul de salubritate al orasului Constanta.

SPATII VERZI

Conform RGU Anexa 6, se vor amenaja spatii verzi de protectie.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate cu gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100 mp.

Se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. respectiv se va asigura o suprafata de minim 50% din suprafata terenului cu spatii verzi cu rol constructiilor comerciale.

4. MODUL DE INCADRARE IN ZONA

SITUATIA EXISTENTA

Suprafata terenului care a generat PUZ este de 506 mp.

SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza : Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat prin HCLM Constanta nr 327 din 18.12.2015. Documentatia va respecta prevederile legi 350din 2001 cu completarile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul cadru al PUZ aprobat de MLPAT cu ordinul 176/N/16.08.2000.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat PUZ are urmatoarele vecinatati:

- la Nord- Str . Suceava;
- la Est – imobilul de locuinte Bloc M1 (P+4E) ;
- la Vest – B-dul Tomis;
- la Sud – Aleea de acces de 6 m latime.

INDICATORI URBANISTICI :

POT conf. PUG- 30%, , **POT propus- 36%**

CUT conf. PUG-1.5 , , **CUT propus –1,8**

Tabelul nr.1

Reglementari urbanistice ZRL4		
REGLEMENTARI	REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUG	REGLEMENTARI PROPUSE
POT	30%	36%
CUT	1,5	1,8
REGIM DE INALTIME	P+4E	P+6E

REGIM DE INALTIME- Avand in vedere ca in zona studiata se afla caldiri cu inaltime diferite ,regimul de inaltime propus se va stabili in urma studiului de insorire deoarece imobil de locuinte colective care are un regim de P+4E.

REGIMUL DE CONSTRUIRE – izolat

ALINIERIA – la aliniamentul stradal

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale
- locuinte colective
- birouri, sedii de firme , servicii, alimentatie publica de proximitate, spatii comerciale, cabinete de profesii libere (avocatura, arhitectura, notariat, medicina, proiectare, contabilitate)

UTILIZARI INTERZISE

Activitati de productie, constructii provizori, mic en-gros, comert cu ridicata,depozit de materiale re folosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, activitati care sa deranjeze vecini limitrofi producand poluare a solului, apei sau aerului, poluare sonora , etc

MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Funciunea propusa se integreaza din punct de vedere functional in prevederile PUG si PUZ aprobate , RLU impune realizarea unui plan urbanistic zonal , fiind interzis aborderile prin PUD anterior aprobarii PUZ.

Beneficiarul doreste prin PUZ sa reglementeze terenul studiat in vederea construirii unui imobil cu functiunea de birouri , regim de inaltime P+6E , cu spatii comerciale la parter .

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona beneficiază de rețele de gaze, apa, canalizare, electrice și telefonie. **Alimentarea cu apă se realizeaza din rețeaua de distributie publica, iar canalizarea apelor pluviale și menajere se va deversa in canalizarea publica.**

Incalzirea cladirilor se va realiza cu centrala proprie cu tiraj fortat, alimentata cu gaze.

Alimentarea cu energie electrica gaze, apa si calalizare se realizeaza din rețelele existente in zona

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia propusa nu are consecinte economice si sociale deosebite si raspunde necesitatilor investitorului si a pietei.

Terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice nu vor fi schimbate regimul de proprietate.

Domeniul public nu isi schimba tipul de proprietate.

6. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiei, inclusiv taxele catre autoritati si furnizori locali de servicii vor fi suportate integral de catre investitor.

7. CONCLUZII

Principala categorie de interventie va fi cea legata de reglementarea functiunilor pentru o suprafata indicata prin avizul de oportunitate, crearea conditiilor de amplasare a functiunilor principale si secundare.

Infrastructura va fi asigurat astfel incat sa poata sustina functiunile propuse

Avand in vedere dimensiunea amplasamentului, teritoriul studiat, structura functionala a obiectivelor propuse, apreciem ca nu va fi necesar aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrarilor de executie se va face direct de Primaria Municipiului Constanta pe baza unui Proiect Tehnic in baza PUZ aprobat.

ÎNTOCMIT: ARH. DAN STEFAN DILANCEA
VERIFICAT: URB. ALTAN CHENGIOMER