



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Constanța

all arhitectura

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. pentru terenul delimitat de străzile Dumbrăveni, Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Roman Atena Florentina
- Data elaborării: noiembrie 2018
- Suprafața terenului studiat: 29707 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cuprins între străzile Dumbrăveni, Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru teritoriul menționat, alcătuit din terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din cartierul Palazu Mare al municipiului Constanța, str. Dumbrăveni, parcela A470/1, lot 1 + lot 2 + lot 3 + lot 4, cu numărul cadastral 247682. Acesta aparține Atenei – Florentina Roman, conform actului de alipire nr. 1164 din 27.09.2017, încheiat la BN Panait și Dimancea, cu suprafața de 1611 mp.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă, reglementată anterior prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 121/16.05.2011, detaliat prin H.C.L. nr. 258/31.07.2017, dar care nu mai poate fi aplicat deoarece terenul obținut în urma alipirii se suprapune peste două zone de reglementare ale acestuia.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Teritoriul aflat în studiu cuprinde parcele aflate în folosință de curți – construcții și arabil.

Terenul care a generat P.U.Z. este în prezent liber de construcții și este reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. 327/2015 și cu H.C.L. 429/2018, și prin regulamentul de urbanism aferent. Acesta încadrează terenul studiat în zona de reglementare ZRCC 2 – subzona centrelor de cartier din extinderile propuse.

Se dorește crearea unor zone de reglementare care să țină cont de parcelarul existent, fără să modifice caracterul general trasat de P.U.G..

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea intersecțiilor neamenajate și profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale orașului;
- propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi, în lungul străzii Dumbrăveni, cu plantații de aliniament;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

1.3.1. *Cadrul legislativ*

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;

- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. 121/2011, detaliat prin H.C.L. 258/2017.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 3777/2018.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 29 707 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona destinată instituțiilor și serviciilor publice, în suprafață de 651 mp (2,2% din suprafața studiată);
- zonă de producție și depozitare, cu suprafață de 2307 mp (7,8% din suprafața studiată);
- zona de locuințe Parter, P+1E, în suprafață de 9287 mp, adică 31,3% din totalul teritoriului studiat;
- trotuare, circulație pietonală, de 2380 mp (8,0% din suprafața studiată);

- circulație carosabilă, de 4548 mp (15,3% din totalul suprafeței studiate);
- teren liber, neconstruit, în suprafață totală de 8982 mp (30,2% din suprafața studiată);
- teren ce nu se va reglementa prin P.U.Z. de față, fiind părți de proprietăți private, în suprafață totală de 1552 mp (5,2% din suprafața studiată).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona destinată instituțiilor și serviciilor publice	651	2,2
2	Zonă de producție și depozitare	2307	7,8
3	Zona de locuințe Parter, P+1E	9287	31,3
4	Trotuare, circulație pietonală	2380	8,0
5	Circulație carosabilă	4548	15,3
6	Teren liber, neconstruit	8982	30,2
7	Teren ce nu se va reglementa prin P.U.Z. de față	1552	5,2
	TOTAL	29707	100,0

2.1.2. Starea clădirilor

Starea clădirilor este prezentată în planșa P3. În zonă există locuințe de diferite tipuri, cele mai noi aflate în stare bună. O parte din construcțiile vechi sunt bine întreținute și modernizate.

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă arsă sau nearsă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

2.1.3. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate locuirii și funcțiunilor complementare acestora. Conform planului urbanistic general, în zona studiată sunt propuse funcțiuni specifice centrelor de cartier, cu echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe. Zona se poate dezvolta cu locuințe colective, cu spații comerciale și de servicii la

parter, clădiri administrative și echipamente publice, organizate astfel încât să constituie un ansamblu armonios.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în cartierul Palazu Mare, situat în partea de nord a orașului. Accesibilitatea la rețeaua rutieră națională este directă, prin intermediul străzii Dumbrăveni, amplasamentul situându-se la distanță de cca. 200 de metri de intersecția acesteia cu DN 2A (E60 sau bd. Tomis), spre nord.

Terenul studiat are cca. 330 metri lungime pe direcția N-S și între 73 și 135 metri lățime pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu prelungirea străzii Recoltei;
- la sud cu strada Corneliu Baba;
- la est cu strada Lucian Blaga;
- la vest cu strada Dumbrăveni.

Inventarul de coordonate al terenului studiat:

Număr punct	X	Y
1	308938,211	787619,536
2	308933,768	787693,092
3	308984,675	787694,582
4	309185,776	787765,159
5	309254,958	787644,750
6	309257,088	787642,655
7	309264,954	787643,124
8	309266,943	787633,488
9	309249,775	787632,691

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobrogea este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă care a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat de s.c. Geotech Dobrogea s.r.l., ing. Ganea G..

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația și importanța construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă, secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Strada Dumbrăveni este de categoria a III-a, iar străzile Corneliu Baba, Lucian Blaga și prelungirea străzii Recoltei sunt de categoria a IV-a din punctul de vedere al dimensionării. Circulația se desfășoară pe ambele sensuri pe trei dintre arterele menționate, astfel:

- pe strada Dumbrăveni – pe câte o bandă pe sens pe direcția N-S;
- pe prelungirea străzii Recoltei – pe câte o bandă pe sens, pe direcția E-V;
- pe strada Corneliu Baba – pe câte o bandă pe sens, pe direcția E-V.

Pe strada Lucian Blaga circulația se desfășoară pe sens unic, pe direcția N-S, dinspre strada Corneliu Baba spre Recoltei.

Strada Dumbrăveni este de importanță locală, deoarece reprezintă legătura cartierului cu drumul național (bd. Tomis), intersecția cu acesta fiind regularizată cu sens giratoriu. Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare, dar sunt în general în stare proastă și sunt lipsite de zona de protecție, de spațiu verde amenajat și de plantație de aliniament.

Pe celelalte trei laturi ale teritoriului studiat, străzile sunt minim amenajate pentru circulația auto, asfaltate, dar fără trotuare amenajate și cu profilul stradal dimensionat necorespunzător.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. Transportul în comun

Pe strada Dumbrăveni există linii de transport în comun. Zona este deservită de linia RATC 3: Tomis Nord – Sanatoriu T.B.C. Palazu Mare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 22779 mp, adică 76,7% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 6928 mp, adică 23,3% din suprafața totală a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	22779	76,7
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	6928	23,3
	TOTAL	29707	100,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Străzile adiacente au conducte de alimentare cu apă și branșamente pentru fiecare lot.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Perimetral terenului studiat se află rețeaua orașului de canalizare a apelor uzate menajere și rețea de refulare a apelor uzate. Apele meteorice de pe suprafețele publice se colectează în rigolele de la marginea carosabilului și se dirijează spre rețeaua de canalizare. Cele de pe suprafețele aflate în proprietate privată se dirijează către spațiile verzi din incinte sau se colectează de rețeaua de canalizare menajeră.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Avizul R.A.D.E.T. specifică faptul că în zona studiată nu dețin rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Fiecare lot de pe terenul studiat este branșat la rețeaua publică de electricitate. De asemenea, există iluminat public, stradal.

Conform avizului ENEL e-Distributie Dobrogea, construcțiile propuse nu afectează instalațiile companiei.

2.6.5. Telecomunicații

De-a lungul străzilor există rețele de telecomunicații Telekom s.a..

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate toate obiectivele de pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează la rețeaua publică aflată în administrarea R.A.J.A.. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. *OPȚUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- A) majoritatea construcțiilor existente nu corespund încadrării în zona centrului de cartier propusă prin P.U.G. în vigoare;
- B) lipsa unei coerențe a fondului construit;
- C) lipsa de reprezentativitate a frontului stradal de la str. Dumbrăveni – artera cea mai importantă a cartierului;
- D) lipsa amenajării trotuarelor;
- E) subdimensionare a străzilor perimetrare;
- F) prezența activităților productive și de depozitare mari (sere, etc.);
- G) intersecții neamenajate;
- H) lipsa spațiilor verzi amenajate și a plantațiilor de aliniament;
- I) intersecții de străzi decalate.

2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și comunității, în vederea autorizării directe pe parcelele aflate în zona de studiu;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare și a accesibilității pe parcele, fără a împiedica traficul pe străzile adiacente;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. completarea cu funcțiuni destinate publicului: comerț, birouri, alimentație publică, sănătate, precum și locuințele colective. Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale, colective sau semicolective
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- servicii: turistice, spa, proiectare, mici ateliere manufacturiere, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, etc.;
- turism: pensiuni, case de vacanță, hosteluri, vile turistice.

Regimul de înălțime maxim este P+8E, eventual cu demisol și mansardă. Reglementarea necesară proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față va fi posibilă și pentru deținătorii celorlalte terenuri din zona studiată, aliniat la străzile adiacente.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter și etajul întâi, iar cele de locuire, birouri și cazare se vor amplasa la parter și etaje. Subsolvurile și demisolurile vor fi destinate funcțiunilor complementare.

Indicatorii urbanistici vor crește în măsura permisă de Legea 350/2001 a Urbanismului.

Se va reglementa de asemenea modalitatea de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

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

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de intravilan a localității în zona de reglementare ZRCC 2 – subzona centrelor de cartier din extinderile propuse. Se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități

productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale. Sunt admise:

- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse, într-o proporție de 30% din ADC conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ.

Conform reglementarilor P.U.G., toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Cu condiționări se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri.

Sunt interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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.

Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G. sunt:

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul aliniamentului: P+3E; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă, dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente; este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
- P.O.T. maxim = 80% - exclusiv echipamente publice, pentru care va fi conform normelor specifice sau temei; se vor respecta cerințele minimale de amenajare de spații plantate și de asigurare a necesarului de locuri de parcare;
- C.U.T. maxim - exclusiv echipamente publice = în funcție de numărul maxim de niveluri:
 - P + 3 - 4 (H = 15 metri) – C.U.T. maxim = 2.4
 - P + 5 - 7 (H = 24 metri) – C.U.T. maxim = 3.0
 - la construcții cu P + 8 niveluri și peste, C.U.T. poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0

C.U.T. maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2,0 în următoarele împrejurări:

- α. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;

- β. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate, în care minimum 50% sunt publice;
- γ. dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie sau Siutghiol, etc.).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare.

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul orașului, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii, funcțiuni comerciale, inclusiv de alimentație publică și de servicii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Se vor admite și funcțiunile publice menționate în P.U.G..

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici;
- studierea și reglementarea fronturilor stradale, în special cel al străzii Dumbrăveni;
- menținerea accesurilor carosabile din străzile secundare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este pe str. Dumbrăveni, care leagă cartierul de municipiu și de zona extravilană din nordul acestuia.

Accesurile la obiective se vor face din străzile existente, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale, acolo unde funcțiunea principală o cere. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de minimum 1,50 metri lățime.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe str. Dumbrăveni. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse. Trotuarul permite amenajarea unei stații de transport în comun în zona studiată dacă se va considera necesar în urma creșterii atractivității acesteia.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;

- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.C.L.M. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.4.4. Sistemizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **ZC** – zona mixtă: locuire, comerț, turism, servicii și funcțiuni complementare acestora
- **ZL** – zona de locuințe individuale, semicolective și colective și funcțiuni complementare locuirii

Adiacent acestora se află:

- circulația pietonală publică;

- circulația carosabilă publică;
- spații verzi amenajate și plantații de aliniament.

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	ZC - zonă mixtă de servicii și echipamente publice la nivel de cartier, locuințe, spații verzi	13613	45,8
2	ZL – zonă de locuințe individuale și colective medii	7261	24,5
3	Zona circulației carosabile	5188	17,5
4	Zona circulației pietonale – trotuare	1678	5,6
5	Zona de spații verzi amenajate și plantații de aliniament	415	1,4
6	Teren ce nu se va reglementa	1552	5,2
	TOTAL	29707	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

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

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

- **ZC** – maximum P+8, P+5E, P+3E, în funcție de poziția amplasamentului în zonă, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 44, 22, și respectiv 15 metri de la cota finisajului trotuarului, spre strada Dumbrăveni. Regimul de înălțime va fi descrescător dinspre strada prelungirea Recoltei spre strada Corneliu Baba; spre strada Lucian Blaga, regimul de înălțime va fi de maximum P+4E+5 retras, 22 metri de la cota terenului amenajat;
- **ZL** – P+2E+3 retras sau mansardă, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 15 metri de la cota finisajului trotuarului.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

- **ZC** – parterul construcțiilor se va retrage la minimum 4,0 metri față de aliniamentul la strazile Dumbrăveni, prelungirea Recoltei și Lucian Blaga, iar față de strada Corneliu Baba, construcțiile se pot amplasa pe aliniament. Este permisă depășirea alinierii

parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;

- **ZL** - construcțiile se pot amplasa pe aliniament; se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Astfel:

- pentru **ZC**:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3.6

- pentru **ZL**:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 3.6

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone de protecție ale unor obiective aflate pe Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministerului Culturii și Patrimoniului național nr. 2828/2015.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică R.A.J.A..

Apele pluviale din incinte se vor dirija către suprafețele înierbate, iar cele publice la rețeaua din zonă, pe sub trotuare.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor de canalizare existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A..

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se vor face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

Lucrările din zona cablurilor Telekom se vor face manual, în prezența reprezentanților companiei.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Imobilele se vor brânşa la reţeaua existentă în zonă, pe baza proiectelor autorizate şi avizate conform legii.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deşeurile menajere se vor colecta în incinta proprietăţii în pubele, pe sortimente de deşuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcţii.

Platformele descoperite de depozitare a deşeurilor ale locuinţelor colective se vor amplasa la cel puţin 10 metri distanţă de locuinţe şi vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuinţele colective va fi cuplată cu dispozitiv de bătut covoare.

3.6.7. Spaţii de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz (ex. locuinţe colective, funcţiuni destinate copiilor), în incinta proprietăţii şi se vor echipa cu mobilier specific agrementat şi realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Se vor respecta condiţiile avizului Agenţiei Naţionale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea şi preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deşeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spaţii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin şi instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistică şi reabilitare urbană;
- valorificarea potenţialului economic;
- eliminarea disfuncţionalităţilor căilor de comunicaţie şi ale reţelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spaţii verzi, cu respectarea prevederilor aprobate cu H.C.J.C. 152/2013.

3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize medicale, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre de învățământ alternativ, etc.;
- dotări de asistență socială: birouri specifice, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a copiilor, vârstnicilor, etc.;
- servicii publice: poștă, internet, birouri de relații cu publicul, etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații;
- funcțiuni turistice de mici dimensiuni: pensiuni, vile turistice, hosteluri, etc..

3.8.2. *Tipul de proprietate asupra terenurilor*

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei. Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

3.8.3. *Circulația terenurilor*

Nu se modifică tipul de proprietate existent: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei, constituit din circulații carosabile și pietonalele adiacente acestora.

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- fondul construit existent, geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- inserția funcțională și volumetrică;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;

- majorarea procentului de ocupare a terenului conform reglementărilor urbanistice în vigoare în raport cu trama stradală și funcțiunile din situația existentă;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie pe baza unui studiu energetic;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul dezmembrărilor în mai mult de trei parcele se va elabora P.U.Z., conform Legii, asigurându-se accesul carosabil pe parcelă.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi