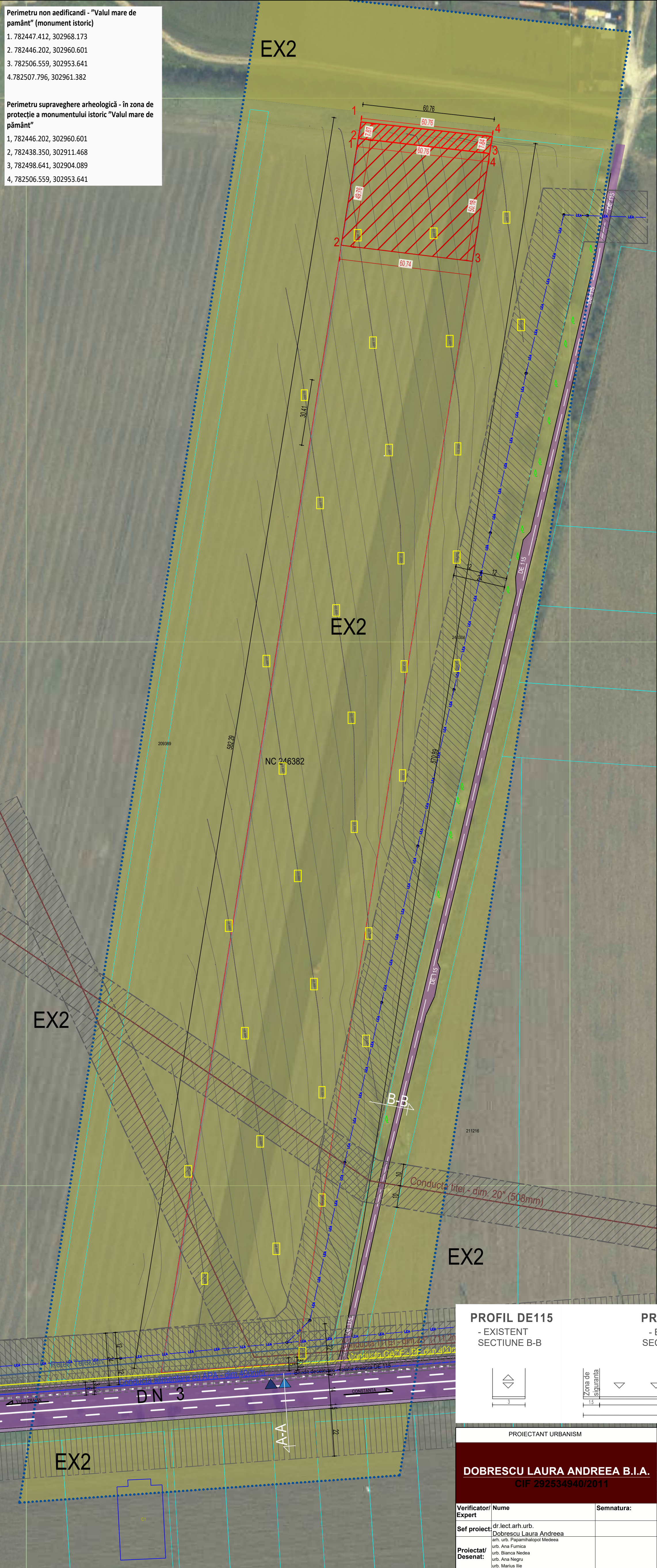


Perimetru non aedificandi - "Valul mare de pamânt" (monument istoric)

1. 782447.412, 302968.173
2. 782446.202, 302960.601
3. 782506.559, 302953.641
4. 782507.796, 302961.382

Perimetru supraveghere arheologică - în zona de protecție a monumentului istoric "Valul mare de pământ"

1. 782446.202, 302960.601
2. 782438.350, 302911.468
3. 782498.641, 302904.089
4. 782506.559, 302953.641



SITUATIE EXISTENTA

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita de proprietate
- ZONE PROTECTIE
- Zona de protectie/perimetru non-aedificandi - "Valul mare de pamant" (monument istoric)
 - Perimetru supraveghere arheologica - "Valul mare de pamant" (monument istoric)
 - Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (10m din ax)
 - Conducta subterana gaze naturale (3m din ax)
 - Conducta subterana apa (3m din ax)
- CIRCULATII
- Circulatie carosabila publica (DN, DE, etc.)
 - Circulatie pietonala
 - Acces carosabil / Acces pietonal
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie

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 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, 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 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)

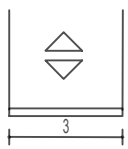
U.T.R. Z.R.G. 2.2.
S teren = 31.050 mp

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

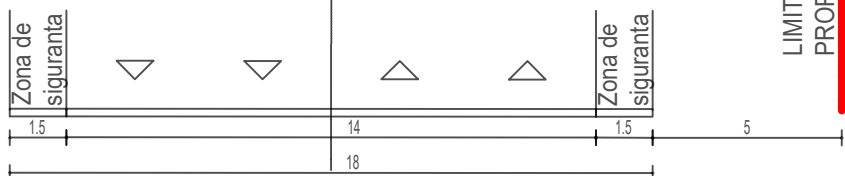
R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

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 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		
		Adresa:	Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta	
		Beneficiar:	Primaria Municipiului Constanta	
		Initiator:	Muftiatul Cultului Musulman	
Verificator/ Expert	Nume	Semnatura:	Cerinta:	Observatii:
Sef proiect:	dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea		Scara: 1:500	Faza: P.U.Z.
Proiectat/ Desenat:	urb. Ana Fumica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		SITUATIE EXISTENTA	Nr. plansa 2

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Perimetru non aedificandi - "Valul mare de pamant" (monument istoric)

1. 782447.412, 302968.173
2. 782446.202, 302960.601
3. 782506.559, 302953.641
4. 782507.796, 302961.382

Perimetru supraveghere arheologica - în zona de protecție a monumentului istoric "Valul mare de pamant"

1. 782446.202, 302960.601
2. 782438.350, 302911.468
3. 782498.641, 302904.089
4. 782506.559, 302953.641

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE
- Limita teren
 - Limita zona studiu
 - Limita UTR
 - Limita de proprietate
- ZONE PROTECTIE
- Edificabil
 - Zona de protectie sanitara - cimitir (50m)
 - Zona de protectie/perimetru non-aedificandi - "Valul mare de pamant" (monument istoric)
 - Perimetru supraveghere arheologica - "Valul mare de pamant" (monument istoric)
 - Circulatie carosabila publica - DN (22m de la limita exteriora a drumului national)
 - Linii electrice aeriene (12 m din ax)
 - Conducta subterana produse petroliere (10m din ax)
 - Conducta subterana gaze naturale (3m din ax)
 - Conducta subterana apa (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 comuna - zona mixta (servicii, locuire de serviciu, comert aferent zonei de cimitir)
 - ZRG 2.2 - gospodarie comuna - zona cimitir
 - EX2 - culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie
- 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 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)

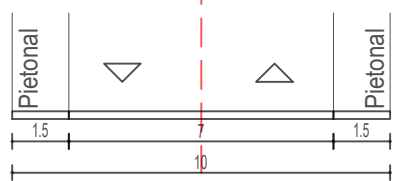
U.T.R. Z.R.G. 2.2.
S teren = 31.050 mp

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

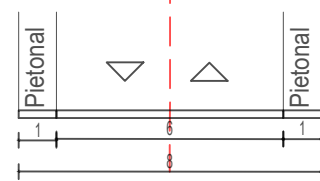
R.H.max = P
H.max. = 5.00 m (exceptie elementele de signalistica, si elementele de arhitectura specifice cultului)

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
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

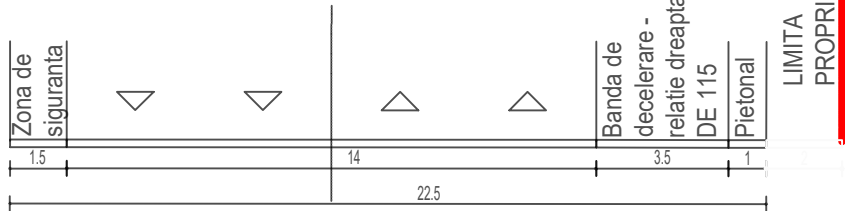
PROFIL DE 115,
Drum acces
- PROPUS
SECTIUNE B-B



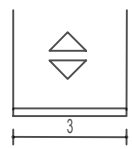
Drum incinta
- PROPUS
SECTIUNE C-C



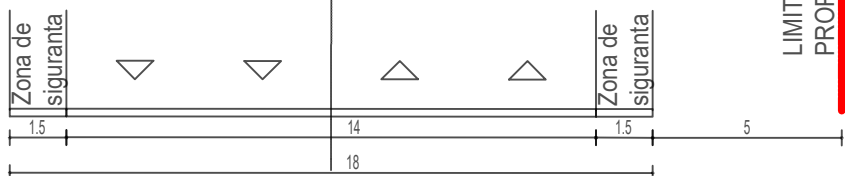
PROFIL DN3
- PROPUS
SECTIUNE A-A



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, imprejmuire		
			Adresa: Parcela A 116/9, Mun. Constanta, Jud. Constanta		
			Beneficiar: Primaria Municipiului Constanta		
			Initiator: Muftiatul Cultului Musulman		
Verificator/Expert	Nume	Semnatura:	Cerinta:	Observatii:	
Sef proiect:	dr.lect.arh.urb. Dobrescu Laura Andreea arb. urb. Papamihalopol Medeea urb. Ana Furnica urb. Bianca Nedea urb. Ana Negru urb. Marius Ilie		Scara: 1:500 Data: Mai 2019	REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza: P.U.Z.
Proiectat/Desenat:					Nr. plansa 3

FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

Proiect nr. :

Faza de proiectare : 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 Iusuf
Maurat**

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

Data Martie 2019

COLECTIV DE ELABORARE:

**Urbanism lect.dr.arh.urb. Laura Andreea Dobrescu- sef proiect
urb. Medeea Papamihalopol
urb. Marius Ilie**

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

PLAN 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	PLAN URBANISTIC ZONAL
• Localitatea	MUN. CONSTANTA
• Beneficiar	Muftiatul Cultului Musulman, prin Iusuf Muurat
• Proiectant	DOBRESCU 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 Constanta ;
- 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 Hotararii 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 municipiului 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);
- Legea 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
- Legea 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°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°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°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

• Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul viitorului cimitir 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 cimitir 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

In zona exista sistem centralizat de canalizare.

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

• Alimentare cu energie termica

In zona nu exista retea de alimentare cu energie termica. Incalzirea facandu-se in sistem propriu.

• Alimentare cu gaze naturale

In prezent exista in zona 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.

• Retea CONPET

Conform avizului numarul 522/08.01.2019, pe terenul studiat Conpet SA in calitate de concesionar (conform HG 793/2002) al Sistemului National de Transport al Petrolului, administreaza doua conducte de transport titei Ø20", respectiv Ø28" Constanta-Baraganu. Pentru aceste retele se vor respecta urmatoarele conditii :

- cladirile, platformele, anexele, parcarile, drumurile carosabile si pietonale, spatii verzi, OS nu vor afecta zona de siguranta a conductei de transport de titei de 10 m de o parte si de alta a conductei. Nici una dintre lucrarile propuse prin actualul PUZ nu va afecta conductele deoarece lucrarile se vor face pana in zona de protectie. Drumul carosabil nu va traversa conductele.

- impresmuirea terenului in zona de intersectie cu conductele CONPET se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la min 1,5 m de cea mai apropiata conducta, iar in zona de paralelism la min 5 m de conduit (spatiu necesar interventiilor).

- nu se vor amplasa pomi/arbusti cu radacini mai mari de 0,5 m adancime in zona de protectie a conductelor de transport titei si fibra optica administrate de Conpet SA.

- se va permite accesul neconditionat personalului Conpet de supraveghere si echipei de interventie cu utilajele necesare pentru remedierea eventualelor avarii, inlocuirea sau recuperarea de tronsoane de conducte atunci cand conditiile tehnice o impun.

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 cimitir uman musulman 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 alei 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 Constanta.

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 freatiche fiind scazut. Nu implica precautii deosebite de fundare.

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

Prin realizarea cimitirului uman se va incerca pastrarea vegetatiei inalte existenta in zona, totodata, se vor iniinta noi plantatii pentru a crea un ambient placut la nivelul cimitirului si a constructiilor si anexelor aferente.

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	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

3.6. Zonificare functionala – Reglementari

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

1. Locuinta de serviciu 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 imprejmui 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 parcelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00 m. - imprejmuirea terenului in zona de intersectie cu conductele CONPET se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la min 1,5 m de cea mai apropiata conducta, iar in zona de paralelism la min 5 m de conduscat (spatiu necesar interventiilor).

Pe terenul studiat nu se vor amplasa pomi/arbusti cu radacini mai mari de 0,5 m adancime in zona de protectie a conductelor de transport titei si fibra optica administrate de Conpet SA.

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 cimitirului;

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 cladirilor, comoditatea incalzirii si a prepararii apei calde cat si prepararea hranei) se propune alimentarea cu gaze naturale.

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 obtine astfel confort si siguranta in exploatare, reducerea la minim a numarului de puncte de foc, si implicit a pericolului de incendiu si accidente. De asemenea se poate prepara si apa calda de consum menajer.

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.

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 exploatarei acestuia.

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

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduci trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor, a anexelor si a cailor rutiere aferente cimitirului

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 cimitirului 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 cimitirului uman musulman

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 sunt :

- semnalizarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor 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 freactice.

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 cladirilor, a anexelor si a cailor rutiere aferente cimitirului

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 redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a cimitirului

- **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 cimitirului uman

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 cimitirului uman musulman

In timpul exploatarii acestui cimitir si a dotarilor sale aferente, vor fi inevitabil intreprinse o serie de 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 cladirilor, a anexelor si a cailor rutiere aferente cimitirului

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru amenajarea cimitirului 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 cimitirului

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**

Pe terenul mai sus studiat a fost efectuat diagnosticul arheologic unde nu s-a evidentiata strat de cultura arheologica si nu au fost identificate in urma cercetarii de teren, urme materiale din perioadele preistorica, antica si medievala, propunem avizarea favorabila a proiectului, in perimetrul delimitat prin urmatoarele coordonate Stereo 70 :

Y : 1.782447.412,
2,782507.796,
3,782417.713,
4,782355.525

X : 302968.173,
302961.382,
302397.644,
302393.177

Având în vedere că în vecinătatea imediată a terenului pe care se va face investiția există un monument istoric de categorie A („Valul mare de pământ” cod LMI CT-I-m-A-02558.05), parcelele funerare vor fi amplasate în afara zonei de protecție a monumentului istoric. De asemenea, se propune următoarea structură a viitoarelor intervenții în terenul respectiv (planșa XIII) :

Perimetru non aedificandi – „ Valul mare de pământ” (monument istoric)

Y : 1,782447.412,	X : 302968.173,
2,782446.202,	302960.601,
3,782506.559,	302953.641,
4,782507.796	302961.382

Perimetru supraveghere arheologică – în zona de protecție a monumentului istoric „Valul mare de pământ”

Y : 1,782446.202,	X : 302960.601
2,782438.350,	302911.468
3,782498.641,	302904.089
4,782506.559,	302953.641

• **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 freatice 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 inscrite 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 și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului urbanistic zonal**, în suprafața de **35.000 mp din acte**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază 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 administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările 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 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea depozitării lor; (cu modificările ulterioare)
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (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 publică 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 întocmite 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, imprejmuirile 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

Pe terenul mai sus studiat a fost efectuat diagnosticul arheologic unde nu s-a evidențiat strat de cultură arheologică și nu au fost identificate în urma cercetării de teren, urme materiale din perioadele preistorică, antică și medievală, propunem avizarea favorabilă a proiectului, în perimetrul delimitat prin următoarele coordonate Stereo 70 :

Y : 1.782447.412,
2,782507.796,
3,782417.713,
4,782355.525

X : 302968.173,
302961.382,
302397.644,
302393.177

Având în vedere că în vecinătatea imediată a terenului pe care se va face investiția există un monument istoric de categorie A („Valul mare de pământ” cod LMI CT-I-m-A-02558.05), parcelele funerare vor fi amplasate în afara zonei de protecție a monumentului istoric. De asemenea, se propune următoarea structură a viitoarelor intervenții în terenul respectiv (planșa XIII) :

Perimetru non aedificandi – „Valul mare de pământ” (monument istoric)

Y : 1,782447.412,
2,782446.202,
3,782506.559,
4,782507.796

X : 302968.173,
302960.601,
302953.641,
302961.382

Perimetru supraveghere arheologică – în zona de protecție a monumentului istoric „Valul mare de pământ”

Y : 1,782446.202,
2,782438.350,
3,782498.641,
4,782506.559,

X : 302960.601
302911.468
302904.089
302953.641

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 gunoierului, 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.

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

• Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

In zona PUZ– ***Iniintare 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 între cladire si amenajarile exterioare cu caracter public. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural 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 publică de canalizare.
- 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 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.

- Retea CONPET

Conform avizului numarul 522/08.01.2019, pe terenul studiat Conpet SA in calitate de concesionar (conform HG 793/2002) al Sistemului National de Transport al Petrolului, administreaza doua conducte de transport titei Ø20", respectiv Ø28" Constanta-Baraganu. Pentru aceste retele se vor respecta urmatoarele conditii :

- cladirile, platformele, anexele, parcarile, drumurile carosabile si pietonale, spatii verzi, OS nu vor afecta zona de siguranta a conductei de transport de titei de 10 m de o parte si de alta a conductei. Nici una dintre lucrarile propuse prin actualul PUZ nu va afecta conductele deoarece lucrarile se vor face pana in zona de protectie. Drumul carosabil nu va traversa conductele.

- impresmuirea terenului in zona de intersectie cu conductele CONPET se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la min 1,5 m de cea mai apropiata conducta, iar in zona de paralelism la min 5 m de conduit (spatiu necesar interventiilor).

- nu se vor amplasa pomi/arbusti cu radacini mai mari de 0,5 m adancime in zona de protectie a conductelor de transport titei si fibra optica administrate de Conpet SA.

- se va permite accesul neconditionat personalului Conpet de supraveghere si echipei de interventie cu utilajele necesare pentru remedierea eventualelor avarii, inlocuirea sau recuperarea de tronsoane de conducte atunci cand conditiile tehnice o impun.

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

• Parcaje

Parcagele 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 suprafetele libere, neconstruite, sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 m de teren in zonele de protectie.

Pe terenul studiat nu se vor amplasa pomi/arbusti cu radacini mai mari de 0,5 m adancime in zona de protectie a conductelor de transport titei si fibra optica administrate de Conpet SA.

- **Imprejmuiri**

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.

Impresmuirea terenului in zona de intersectie cu conductele CONPET se va face fara fundatie continua, din elemente usoare (plasa de sarma), stalpii de sustinere se vor amplasa la min 1,5 m de cea mai apropiata conducta, iar in zona de paralelism la min 5 m de conduscat (spatiu necesar interventiilor).

Intocmit,

lect.dr.arh.urb. Laura Andreea Dobrescu

arh.urb. Medeea Papamihalopol