

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL AMPLASARE CORT EVENIMENTE, CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

ADRESA: ORAS HARSOVA ; EXTRAVILAN NR CAD- 102096, JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR: ALI EMRIN

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
" GHENGIOMER ALTAN"



PUZ: PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN SITUAT IN ORAS
HARSOVA; EXTRAVILA NR CAD:102096
JUD. CONSTANTA
U1- PLAN DE SITUATIE : INCADRAREA
IN LOCALITATE



LEGENDA

○ IMOBIL CARE A GENERAT PUZ

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GHENGIOMER ALTAN IN TOMIS, IO A. SOROC			Proiect nr: 9/2019	Beneficiar: ALI EMRIN Adresa: Strada Concordiei nr 5, bloc C5 , scara A, etajul3, ap 14, oras Harsova, jud Constanta
Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: P.U.Z.	Denumire proiect: AMPLASARE CORT EVENIMENTE,CONSTRUCIE ANEXA PARTER,IMPREJMUIRE TEREN-
Scara:			1:10.000	Adresa: Oras Harsova,extravilan, nr cad:102096, jud Constanta
Desenat:	Arh. GHENGIOMER ALTAN		Data: 09.2018	Titlu planşa: PLAN DE SITUATIE : INCADRAREA IN LOCALITATE
Verificat:	Urb. GHENGIOMER ALTAN			Planşa nr: U1

BORDEROU

Proiect numarul: **9/2019**

ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMENTE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

LOCATIE: ORAS HARSOVA , EXTRAVILAN ,NR CAD-102096, JUD CONSTANTA
FUNCTIUNE PROPUSA: ALIMENTATIRE PUBLICA
BENEFICIAR: ALI EMRIN;
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
" GHENGIOMER ALTAN";
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

1. PIESE SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC

2. PIESE DESENATE:

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

3. ACTE ANEXA

-CERERE (NOTIFICARE)
-CERTIFICAT DE URBANISM
-ACTE DE PROPRIETATE+CADASTRU+EXTRACT DE CARTE FUNCARA+ORTOFOTOPLAN
-ANUNTURI PUBLICE (1SI 2)

Memoriu tehnic

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Date de identificare ale terenului , amplasare in zona si in teritoriu
 - 2.1.1 Elemente de identificare
 - 2.1.2 Pozitia fata de intravilanul localitatii
 - 2.1.3 Devenirea (evolutia) zonei in cadru localitatii
 - 2.1.4 Limite , vecinatati , suprafete.
- 2.2 Accesibilitate , circulatia rutiera
- 2.3 Analiza ocuparii terenului
- 2.4 Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)
- 2.5 Situatie juridica a terenului
- 2.6 Caracterul zonei, aspectul arhitectural
- 2.7 Echiparea edilitara
- 2.8 Probleme de mediu
- 2.9 Obtiuni ale proprietarilor si administratorilor
- 2.10 Obiective ale studiului

3. ANALIZA SITUATIE EXISTENTE

- 3.1 Analiza urbanistica
- 3.2 Difunctionalitati, prioritati
- 3.3 Concluzii ale analizei urbanistice

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1 Propuneri de dezvoltare a circulatiei
- 4.2 Zonificare functionala -reglementari, indici urbanistici
- 4.3 Reglementari urbanistice -retrageri
- 4.4 Echipare edilitara
- 4.5 Tipuri de proprietate
- 4.6 Obiective de utilitate publica
- 4.7 Circulatia terenurilor

5 CONCLUZII SI MASURI

- 5.1 Prioritati de interventie
- 5.2 Oportunitatea investitiei colaborata cu amplasamentul
- 5.3 Aprecieri ale elaboratorului

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmit pe baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Orasului Harsova in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea lucrarilor in constructii privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:
-ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMENTE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN
- Amplasament:
 - Extravilanul Orasului Harsova, Judetul Constanța.
 - Orasul Harsova, jud. Constanța, , Nr. CAD. 102096
- Beneficiar / Investitor:
 - **ALI EMRIN**
 - Adresa: Oras Harsova , jud. Constanța, Str. Concordiei , nr. 5, bl. C5, sc. A, ap. 14;
- Proiectant de specialitate - Urbanism:
 - **Birou Individual de Arhitectura "GHENGIOMER ALTAN";**
 - Adresa: B-dul Tomis nr 143A, mun. Constanta, jud. Constanta, altan1973@yahoo.com, Tel: 0723870625
 - Urb. Ghengiomer Altan - membru fondator R.U.R.
- Data elaborarii:
 - August 2019
- Proiect:
 - Proiect nr. 9/2019

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a raspunde cererii beneficiarului pentru realizarea obiectivului "**ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMENTE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" pe imobilul situat in extravilanul orasului Harsova si identificat prin numarul cadastral 102096, înscris în cartea funciară a orasului Harsova.

Scopul investitiei este de a valorifica potentialul existent al terenului aflat in extravilanul localitatii respectiv în zona functionala terenuri agricole si având reglementări urbanistice ce nu permit realizarea investitiei propuse.

Funcțiunea propusă de servicii/ alimentare publica, este in acord cu specificul zonei si cu activitatea desfasurata in zona.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Masuratorilor topografice și a reglementarilor urbanistice pentru zona de studiu .
- Asigurarea accesurilor carosabile si pietonale precum și a spațiilor verzi și amenajărilor specifice pentru terenul – obiectiv ce a generat P.U.Z.analizat în conformitate cu cerintele funcțiunii propuse;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al Orasului Harsova aprobat prin H.C.L.-94/2008;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
 - „Ridicarea topografica”

-Analiza situatie existente si a formularea propunerilor si a regulementelor au avut la baza urmatoarele acte normative:

-Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile ulterioare.

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr 525/1996 cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr 21/N/2000- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulementelor locale de urbanism.

-Legea nr 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile ulterioare

-Legea nr 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

-Legea nr 287/2009 privind Codul Civil

-Legea nr 7 /1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara actualizata

-Legea fondului funciar nr 18/1991, republicata , cu modificarile ulterioare

-Legea nr 42/2010 privind darea in administrarea autoritatilor administratiei publice locale a unor bunuri aflate in domeniul public al statului .

-Legea nr 226/2013 privind aprobarea OUG nr 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG nr 195/2005 privind protectia mediului.

-HG nr 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

-HG nr 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrologica.

-Ordinul Ministerului Sanatatii nr 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- Ordinul nr 2701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare publica cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Ordinul MT nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatiile urbane
- Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 - Reglementare tehnica " Ghid privind metologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal.
- Ordinul MLPAT 10/N/1993- Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in locatii urbane.
- Planul Urbanistic General Orasului Harsova si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin
- Studiului general de circulatie la nivelul Orasului Harsova.
- Regulamentului de signalistica si publicitate la nivelul orasului Harsova.

Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism anterioare prezentului Plan de Urbanism Zonal se vor aplica reglementarile prezentului regulament . Prin acest Plan de Urbanism Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal documentatiile anterioare isi pierd valabilitatea.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1 DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI, AMPLASAREA IN ZONA SI IN TERITORIU

Terenul ce a generat prezenta documentatie este localizat in extravilanul orasului Harsova, fiind proprietatea privata a domnului ALI EMRIN si este intabulat in C.F. nr. 102096 a Orasului Harsova, la numarul cadastral 102096.

2.1.1. ELEMENTE DE IDENTIFICARE

Terenul situat în extravilanul localitatii Harsova si însumeaza o suprafata totala de 6000mp si se afla in proprietatea privata a domnului ALI EMRIN având ca administrator pe dl. ALI EMRIN.

Funcțiunea existenta a terenului este ARABIL conform Regulamentului General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr 94/2008

Situatia existenta a terenului reglementat se prezinta astfel:

Numar cadastral	102096
Date de identificare	Extras de carte funciara nr 102096/17.05.2019 Incheiere O.C.P.I.-Constanta nr 16062/17.05.2019
Proprietar	Ali Emrin
Suprafata teren	6000 mp
Regim tehnic	Extravilan
Regim economic	arabil
Amplasat in cadrul localitatii-UTR/ZR	URT-HARSOVA

Accesibilitate din drumuri publice	Str. Amurgului (la Sud) DN 2A(E60) la Est
Vecini la Sud	Str. Amurgului -proprietar CL-Harsova Proprietate privata -NICULAE PETRICA
Vecini la Nord	Proprietate privata -CHIRIAC NICOLAE
Vecini la Est	Proprietate de interes national DN-2A Proprietate privata -NICULAE PETRICA
Vecin la Vest	Proprietate privata-GUGU CORINA

Terenul are forma literei L, orientat cu latura lunga spre Vest. Accesul pe teren se poate face din drumul public (Str. Amurgului) cu care se invecineaza pe latura Sudica .Accesul de pe latura de Est este restrictionat din cauza legislatiei in vigoare privin accesul al drumurile nationale si internationale .

2.1.2. Pozitia fata de intravilanul Localitatii

Terenul reglementat se gaseste in extravilanul localitatii Harsova , in partea de Nord a localitatii si in imediata vecinatate a strazi Amurgului si a benzinarie LUKOIL.

2.1.3 Devenire (evolutia) zonei in cadru localitatii

În prezent zona prezinta un caracter destructurat din punct de vedere al funcțiilor si al aspectului urbanistic general – terenurile aflate in imediata vecinatate a amplasamentului studiat prezentând funcțiuni diferite: locuințe colective, spații comerciale, servicii, arabil

Se observa de asemenea o tendință de dezvoltare de servicii și dotări în zonă, preponderent comert sau functiuni mixte alcatuite din locuire si servicii Str. DN 2A fiind principala cale de acces in oras si de legatura a orasului cu centura.

2.1.4. Limite, vecinatati, suprafete

Terenul ce a generat necesitatea realizarii prezentei documentatii urbanistice a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare realizat de ing topo Tudor Aurel:

Sistem de proiectie Stereo `70			
CONTURUL PROPRIETATII nr.cad. 102096			
Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi
	X (m)	Y (m)	laturi D(i,i+1)
1	732918.41	359035.32	138.95
2	732982.49	358912.03	11.199
3	732993.57	358913.71	60.605
4	732967.11	358968.23	23.582

5	733024.01	358987.27	73.605
6	732992.71	359046.55	37.087
S_t = 6000mp; P = 345.028m			

Vecinatatile amplasamentului sunt:

Vecinatati sud	HCL-HARSOVA- strada Amurgului Proprietate privata - NICULAE PETRICA
Vecinatati nord	Proprietate privata A278- CHIRIAC NICOLAE
Vecinatati est	Proprietate privata - NICULAE PETRICA, Domeniul privat al statului -DN-2A
Vecinatati vest	Proprietate privata- GUGU CORINA

2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera

Accesul către zona studiată/reglementată în P.U.Z. se realizează în prezent prin intermediul Străzii Amurgului, adiacentă pe latura de Sud a amplasamentului studiat. Restul străzilor ce mărginesc zona studiată sunt: Drumul National 2A (la Est),

Distanțele de la amplasamentul studiat la principalele obiective sunt:

- 1,4 km fata de primaria orasului;

Terenul analizat este adiacent drumul national 2A (la est) .

2.3. Analiza ocuparii terenurilor

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

Terenul amplasamentului este aproximativ plat cu altitudini situate in jurul valorii de 52m conform ridicarii topografice intocmite de ing topo Tudor Aurel.

Orasul Harsova este situat in județul Constanța, în partea de sud-est a Romaniei.

2.5. Situatia juridica a terenurilor

Terenul studiat, identificat cu numarul cadastral 102096 este proprietatea privata a domnului ALI EMRIN.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat, identificat cu numarul cadastral 102096 este proprietatea privata a ALI EMRIN.

Terenul studiat a intrat in posesia domnului ALI EMRIN printr-un act de vanzare-cumparare , autentificat si incheat cu nr 538 din 8/05/2019.

Terenul conform PUG al orasului Harsova se afla in extravilanul localitatii, in partea de Nord a localitati , la iesire din localitate , reglementarea terenului fiind agricol.

Caracterul zonei este dominat de terenuri agricole la Nord si Vest , Locuinte individuale la Sud, La Est terenuri cu functiuni de servicii si alimentatie publica.

2.7. Echiparea edilitara

Terenul studiat nu este racordat la utilitatile tehnico-edilitare, existând posibilitatea racordării acestuia la rețelele existente in zona: apa potabila, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, canalizare menajera, situate in profilul existent al Str. Amurgului.

2.8. Probleme de mediu

In zona analizata nu exista conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, in zona nu exista obiective generatoare de zone de protectie sanitara.

2.8.1 AER

Desi, terenul analizat se gaseste in imediata vecinatate a DN-2A, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicata.

2.8.2 Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

2.8.3 Sol

Solul neafectat de constructii si alei carosabile si pietonale din incinta este folosit in situatia existenta pentru agricultura. Nu exista factori poluatori semnificativ.

2.8.4. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

2.9. Optiuni ale proprietarilor si administratorilor

Pe terenul studiat, in acord cu zonificarea functională existentă in zona, se dorește realizarea unui imobil compus din doua corpuri de cladire , primul fiind un cort pentru evenimente (sala) si al doilea o anexa la cort având spații tehnice cu functiunea de bucatarie pentru restaurant si grupuri sanitare.

Avand in vedere acest aspect, precum si tendintele din zonă de dezvoltare a serviciilor si comertului, si a potentialului zonei pentru dezvoltarea activitatilor din sectorul tertiar: accesibilitate foarte buna, proximitatea zonei , existenta utilitatilor, beneficiarul considera oportuna investitia propusa.

2.10. Obiective ale studiului

Fata de aceasta optiune a investitorilor este necesara:

- Reglementarea retragerilor față de strada Amurgului- 4,00 metri și a retragerilor față de limitele de proprietate la VEST la 4 metri și EST la 12m-respectarea zone de protectia a drumului national .
- Stabilirea compatibilitatii reglementarilor urbanistice in teren;
- Asigurare accesurilor si a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcție, amenajările de pe raza orasului Harsova;
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitatile existente in zona;
- Asigurarea de reglementari/masuri care sa inlature orice poluare posibila a zonelor invecinate, posibil cauzata de noua utilizare a terenului analizat.

3.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. ANALIZA URBANISTICA

Conform Planului General aprobat prin H.C.L. nr. 94/2008 valabil , terenul se afla in extravilanul localitatii Harsova , zona functionala -agricultura si activitati conexe.

Imobilul ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice nu este afectat de zone de protectie sanitara ale obiectivelor din vecinatate și nu se află în zona de protecția a monumentelor istorice sau arhiologice conform legii.

3.2. UTILIZARI PERMISE

- servicii, parcaje/ garaje, comert cu amanuntul, birouri de exercitare a profesioni liberare, dispensare, farmacii, cabinete medicale, dotari de turism
 - cazare hotel, hostel, motel, pensiune , restaurant, agentie de turism.
- sedii ale unor compani de firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte activitati profesionale
- edituri, media
- servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul.

-depozitare,mic en-gros pentru aprovizionarea la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul

- loisir , sport , spatii acoperite

3.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se vor accepta acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prajudicii confortului urban in zonele adiacente

3.4 UTILIZARI INTERZISE

-activitati care genereaza trafic intens de marfuri si persoane, au program prelungit si produc poluare chimica, sonora.

-activitati cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta

-depozite en-gross

-depozite de materiale refolosite si platforme de precolectare a deseurilor urbane

-depozitearea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitarea si productie , ternuri vizibil din circulatia publica.

-autobaze, statii de intretinere, orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea repida a apelor meteorice.

3.5 INDICATORI URBANISTICI

- Inaltimea constructiilor: $H_{max}=P+3E$ (13,5metri)

- P.O.T._{max}=40%,

- C.U.T._{max}=1,5.

3.6 DISFUNCTIONALITATI-PRIORITATI

Sintetic in tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme disfunctionalitatile si prioritatile de interventie, astfel:

CATEGORIE	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
A. URBANISM	
A1. FUNCTIUNEA ACTUALA A TERENULUI ACELA DE ARABIL NU ESTE COMPATIBILA CU SOLICITAREA INVESTITORULUI IN ZONA STUDIATA .	A1. Modificarea regimului functional al terenului si introducerea in intravilanul localitatii Harsova.
B. CIRCULATII	
B1. Profilele stradale ale drumului din care se realizeaza accesurile auto și pietonale pe terenul ce a generat P.U.Z. nu sunt amenajate corespunzator.	B1. Implementarea profilelor stradale corespunzatoare conform 525/1996 ANEXA 4.

C. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea ineficienta a terenului in raport cu functiunea dorita si cu potentialul si caracterul zonei.	C1. Intocmire unui regulament de urbanism si schimbarea functiuni din teren arabi extravila in teren construibil intravilan
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	
D1. Imobilul analizat nu este in prezent racordat la retelele publice utilitati existente în zonă.	D1. Racordarea terenului la retelele publice de utilități existente în proximitate.
E. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Discontinuitatea vegetatiei de aliniament in zona studiata cu impact negativ asupra calitatii spatiului amenajat si a aerului – poluare din trafic.	E1. Asigurarea unui minim de suprafete verzi amenajate pentru zona reglementata, in conformitate cu functiunea propusa si legislatia in vigoare, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii vezi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, minim 20% din spatiul verde amenajat va fi pe pamint vegetal.
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Poluare fonica si cu noxe din artera de circulatie cu trafic relativ intens DN2A	F1. Reducerea nivelului de poluare fonica si cu noxe prin completarea vegetatiei de aliniament cu rol de protectie, prin amenajarea spatiului verde propriu de pe lot si prin masuri tehnice proprii – utilizarea de tehnologii si materiale performante.

3.7. CONCLUZIILE ANALIZEI URBANISTICE

In urma analizei situatiei existente se poate concluziona ca terenul analizat nu este folosit eficient.

Dupa cum s-a argumentat, directia generatoare a prezentului studiu este in corelare cu prevederile P.U.G.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 49/2008 valabil pentru zona studiată si cu situatia existenta din teren, preluandu-se tendinta de dezvoltare urbanistica (dotari publice – comert si servicii) in aceasta zona a orasului.

Astfel, investitia preconizata, respectiv, **construirea unui imobil cu funcțiune complexă – locuințe colective cu spațiu comercial și de servicii la parterse** inscrie in tendintele de dezvoltare functionala si economica ale zonei și ale orasului în ansamblu.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe urmatoarele argumente:

- **Pozitionare** - zona cu acces facil, teren amplasat intr-o zona caracterizata de mixitate a funcțiunilor precum locuire ,comert si servicii;
- **Financiar** -amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- **Lipsa zonelor de protectie sanitara** – investitia nu este afectata de zone de protectie sanitara;
- **Socio-economic** – o investitiei de o asemenea amploare va aduce cu sine o crestere a nivelului de trai prin diversificarea dotarilor si crearea de noi locuri de munca, respectiv va completa necesarul de spațiu locativ în zonă.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementata.

4.1. PROPUNERI DE DEZVOLTARE A CIRCULATIEI

Pentru asigurarea accesibilitatii pe teren se propune reamenajarea accesurilor existente, pietonal si auto.

Pentru accesul auto si asigurarea parcarii pe lot se propune amenajarea unui parcaj i în interiorul clădirii, cu câte un acces separat de 3,00 m cu dublu sens 13 autoturisme, cu acces direct din carosabilul existent – str. Amurgului

La amplasarea constructiilor in interiorul parcelei s-a tinut cont de profilul propus pentru str. Amurgului .

Pentru modernizarea străzilor din zona reglementată nu este necesara exproprierea pe cauza de utilitate publica a terenului ce a generat P.U.Z.

4.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTAR,INDICI URBANISTICI

Pentru posibilitatea realizarii investitiei se propune:

- Reglementare indicatorilor urbanistici (RH_{max}) astfel:
 - REGIM MAXIM DE INALTIME = P+3E, RH max- 13.50metri**
 - POT max-40%**
 - CUT max – 1.5**
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale astfel:
 - **retragerile față de limitele laterale dupa cum urmeaza :**
 - **fata de limita din EST cu DN2A- se va respecta zona de protectie a drumului national -22metri fata de axa drumului.**

- **Fata de limita din VEST -4metri sau jumătate din înălțime**
- **Fata de limita de Nord -4 metri sau jumătate din înălțime**
- **Fata de aliniamentul de la strada Amurgului și proprietate LUKOIL 4metri sau jumătate din înălțime**

- Asigurare accesurilor și a parcajului auto pe lot;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zona;

- Asigurarea de reglementări/măsurii care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

- **SE MODIFICA CATEGORIE DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN CONSTRUIBIL**
- HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal

4.3. REGLEMENTARI URBANISTICE -RETRAGERI

Prezenta documentație reglementează retragerile față de limitele lotului ce a generat P.U.Z. astfel:

- Regim față de aliniamentul propus la str. Amurgului-4 metri;
- Regim față de aliniamentul propus la DN2A- 22 metri față de axa drumului
- Retrageri minime ale constructibilului față de limitele laterale posterioare (VEST, SUD SI NORD)

4.4. ECHIPARAE EDILITARA

4.4.1. Alimentare cu energie termică

Asigurarea cu căldura pentru construcția propusă se va face cu mijloace proprii (centrala proprie electrică sau pe combustibil gazos).

4.4.2. Alimentare cu gaze naturale

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă

4.4.3. Alimentare cu apă

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

4.4.4. Canalizare și epurarea apelor uzate, managementul deșeurilor

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele special amenajate, urmand a fi colectate de sistemul de gospodarie al localitatii.

4.4.5. Alimentare cu energie electrica

Se va utiliza bransamentul existent la rețeau publica.

4.4.6. Telecomunicatii

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețelele de teecomunicații, internet și televiziune existentă în zonă.

Zona are de asemenea o acoperire buna a rețelilor de telefonie mobila GSM si poate satisface nevoile de telecomunicatii in conditii bune.

4.5. TIPURI DE PROPRIETATE

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiar, corelat cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

Proprietate publica:

- Teren proprietate publica de interes national reprezentat DRUMUL NATIONAL 2A situat la EST de terenul ce a generat P.U.Z.;
- Terenuri proprietate publica de interes local reprezentate de str. Amurgului

Proprietate privata

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, reprezentate atat de terenul care a generat P.U.Z., cat si de terenurile invecinate acestuia la EST, NORD si VEST

4.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Realizarea investitiei preconizate, respectiv construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și de servicii ,nu genereaza servituti asupra vecinatatilor.

De asemenea, prin prezenta documentatie nu se propune realizarea unor obiective de utilitate publica în zona studiată.

4.7. CIRCULATIA TERENURILOR

4.7.1. Regimul juridic

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 6000,00 mp, își păstrează tipul de proprietate, respectiv proprietate privată a înfiatorului și beneficiarului prezentei documentații ALI EMRIN.

Prin realizarea obiectivelor de utilitate publică – modernizarea străzii Amurgului și posibilă extinderea rețelelor de utilități din zona, terenul studiat nu este afectat de schimb de teren/expropriere.

4.7.2. Regimul tehnico-economic

Pentru realizarea investiției ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMEN - TE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN, respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui imobil cu funcțiune de alimentare publică schimbarea regimului tehnico-economic al terenului, și anume:

-teren arabil extravilan in teren construibil intravilan

Funcțiunea propusă va prevedea un număr de circa 120-150 locuri la mese.

5.CONCLUZII SI MASURI

5.1. Prioritati de interventie

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit soluții și a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

- **Pozitionare:** zona cu acces facil și posibilitatea racordării la infrastructura edilitară existentă în zona.
- **Caracteristici fizice:** suprafața și conformarea geo-fizică a terenului favorabile, lipsa obstacolelor artificiale și naturale;
- **Financiar:** obiectivul descris prin prezenta documentație urbanistică este o investiție exclusiv privată – nu implică investiții publice;
- **Zone protejate:** investiția preconizată nu afectează elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural;
- **Socio-economic** – investiția va genera local fonduri suplimentare la buget și noi locuri de muncă permanente.

Amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMENTE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui

imobil cu funcțiune alimentatie publica bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate.

5.2. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul

Obiectivul descris prin prezenta documentatie urbanistica este o investitie exclusiv privata, asadar toate costurile necesare realizării sale in interiorul terenului ce a generat P.U.Z. vor fi sustinute de catre investitori privati.

Prin realizarea centrului de analize medicale se va sublinia caracterul mixt al zonei, cu tendinte accentuate de dezvoltare a comerțului si serviciilor.

Prin realizarea obiectivului propus – imobil cu funcțiune mixtă de locuire, comerț și servicii, se aduce un aport necesar de fond locativ, respectiv de dotăr necesare zonei din categoria comerț de proximitate și servicii.

Terenul ales pentru realizarea investitiei prezinta succint urmatoarele avantaje, asigurand, astfel, concomitent si oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul:

a. argumente de ordin fizic – operatiuni propuse:

- terenul are suprafata, orientarea si forma necesare realizarii unui imobil cu funcțiune mixtă de locuire, comerț și servicii (S_{teren ce a generat P.U.Z.} = 6000 mp);

- accesibilitate foarte buna;

- terenul are planeitatea necesara realizarii investitiei aflandu-se in afara arealelor de risc natural;

- existenta in zona a retelelor edilitare necesare racordarii noii constructii;

- terenul are orientare favorabilă față de punctele cardinale, față de arterele de circulație și față de vecinătăți, propunerea orientativă asigurând iluminarea naturală conform studiului de însorire bazat pe normele de igienă în vioare.

b. argumentele de ordin socio - economic:

- la nivel local astfel de investitii vin sa contribuie in sustinerea dezvoltarii economice a localitatii;

- creste eficienta economica a terenului detinut de proprietar prin modificarea retragerilor și creșterea regimului maxim admis de înălțime și realizarea unui obiectiv compatibil cu regimul juridic al terenului situat in intravilanul localitatii;

- investitia va genera local fonduri suplimentare la buget si noi locuri de munca permanente.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Amplasamentul analizat prin prezentul P.U.Z. este compatibil cu realizarea obiectivului « **ELABORARE P.U.Z. -AMPLASARE CORT EVENIMEN -TE,CONSTRUIRE ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN** », respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii unui imobil cu funcțiune alimentatie publica , cu respectarea condițiilor specifice contextului urban.

Fata de motivatiile prezentate, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona.

ÎNTOCMIT:

urb. GHENGIOMER ALTAN

