



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE ION LAHOVARI, CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA, PANAIT MOȘOIU ȘI I.G. DUCA**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Hagi Chira Cristina
- Data elaborării: noiembrie 2019
- Suprafața terenului studiat: 27 132 mp
- Finanțarea obiectivului: beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul din fonduri proprii

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul mai sus menționat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul cuprins între cele patru străzi menționate, teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Elaborarea acestora a fost declanșată de necesitatea de dezvoltare a parcelei din Strada Panait Moșoiu, nr.4, aflată în proprietatea d-nei Hagi Chira Cristina.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu cuprinde parcele cu destinația de locuințe. Reglementările din P.U.G. nu corespund necesităților proprietarilor și trebuie actualizate.

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

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, prevederilor P.U.G. și direcției de dezvoltare a zonei, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului; propunerea, pe cât posibil a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
- Regulamentul de Urbanism al Municipiului Constanța;
- P.U.D. aprobat cu H.C.L.M. 569/2005 pentru Construire imobil P+1E – locuință unifamilială str. Panait Moșoiu nr. 48 teren în suprafață de 162,00 mp (conform acte) și 175,00 mp (conform măsurători) proprietate Crăciunescu Constantin-Adrian;

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 554/2007, pentru Construire imobil locuințe D+P+4E+et. tehnic, str. Panait Moșoiu nr. 32 - 34, teren în suprafață de 700 mp, proprietate Bâlbă Alexandru Ovidiu și Claudia Olguța;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 464/2008, pentru Construire locuință P+1E, str. Panait Moșoiu nr. 24, teren în suprafață de 142,76 mp, proprietate Cumiță Vanghele.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Arhiva P.M.C.;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan a fost elaborat de ing. Jiru Stere și admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar, prin procesul verbal nr. 4530/2019.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 27132 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de locuințe individuale în suprafață de 1,77 ha, adică 70% din totalul teritoriului studiat, care include și generatoarele a P.U.Z.;
- circulație pietonală de 0,29 mp (12%);
- circulație carosabilă de 0,46 mp (18%).

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

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Zona de locuințe individuale ZRL 2a	17043	62,82
2.	Zona de locuințe colective și birouri	700	2,58
3.	Zona circulație carosabilă	6488	23,91
4.	Pietonal – trotuare	2901	10,69
5.	Spații verzi	0	0
	TOTAL	27132	100,00

Notă: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel cu valoare 0, la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr.11.448RP/19.12.2019.

2.1.2. *Starea clădirilor*

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

Structura de rezistență a construcțiilor se prezintă în general astfel:

- construcțiile noi și cele cu peste 2 niveluri – cadre de beton armat, cu planșee și fundații de beton armat și acoperire tip terasă sau cu șarpantă de lemn;
- construcțiile cu peste 50 de ani vechime au structura din zidărie portantă de cărămidă și șarpantă de lemn;
- anexele gospodărești au structuri ușoare, metalice sau de lemn, cu acoperiri din plăci de azbociment sau metalice pe șarpantă de lemn sau grinzișoare metalice.

Fondul construit tradițional este în general de factură modestă, cu locuințe din zidărie portantă cu șarpantă cu ape egale și cu ancadramente simple la ferestre, fără elemente decorative excesive. Sunt prezente câteva clădiri influențate de stilul neoromânesc, construite în anii 20 și care au valoare ambientală.

2.1.3. *Potențialul economic*

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din zonă sunt terenuri destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora. Destinația posibilă pentru aceste parcele poate fi legată în continuare de locuire, permițându-se construirea și de locuințe colective mici și medii, în funcție de suprafața terenului aferent acestora, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și cu asigurarea facilităților legate de locuire (locuri de joacă pentru copii, spații verzi, parcaje).

Apropierea de Spitalul Județean Constanța determină dezvoltarea unor funcțiuni legate de sănătate: clinici specializate, cabinete medicale, farmacii, centre de tratament, la fel ca în toată zona de influență a spitalului.

2.2. *ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE*

Amplasamentul obiectivului este în cartierul Tomis I al municipiului Constanța, și este cuprins între străzile Panait Moșoiu, Ion Lahovari, Constantin Dobrogeanu – Gherea și I.G. Duca (str. Avram Iancu în unele acte). Terenul este identificat după planul de situație și planul de încadrare în zonă.

Suprafața studiată are cca. 395 metri pe direcția NE-SV și 70 de metri pe direcția NV-SE.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord-est cu Strada Ion Lahovari și locuințe individuale;
- la nord-vest cu Strada Constantin Dobrogeanu Gherea și locuințe individuale;
- la sud-est cu Strada Panait Moșoiu și locuințe individuale;
- la sud-vest cu Strada I.G. Duca și locuințe colective.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z. de față:

Număr punct	X	Y
1	304857,205	791086,887
2	304866,086	791096,375
3	304857,903	791104,054
4	304847,879	791113,447
5	304838,946	791103,795
6	304848,761	791094,509
7	304857,205	791086,887

Inventarul de coordonate al terenului studiat de P.U.Z. de față:

Număr punct	X	Y
502	304868,908	791149,872
501	304586,788	790844,654
500	304658,204	790822,46
503	304919,308	791103,813

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prăfoasă + argilă. Se anexează studiul geotehnic elaborat de Geotech Dobrogea s.r.l., ing. G. Ganea.

Conform acestuia, au fost executate foraje pe terenul care a generat P.U.Z., care au pus în evidență următoarea litologie:

- în suprafață strat de umplutură sau pământ vegetal de 0.90-1.40m grosime
- strat de loess galben plastic vârtos, cu concreții calcaroase de cca 1.25m grosime
- strat de praf argilos cafeniu deschis plastic vârtos de 0.15m grosime
- strat de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtosă de cca 0.60m grosime

- până la adâncimea de 6.0m strat de loess galben plastic vârtos

Nu s-a pus în evidență până la adâncimea de forare nivelul apei freatice.

În consecință, fundările se vor face direct pe stratul de loess galben, direct pe stratul de argilă prăfoasă sau prin intermediul unei perne.

2.3.2. *Condiții climatologice*

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

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. *Circulația rutieră*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Străzile perimetrare și cele care traversează zona studiată sunt străzi de categoria a treia. Strada Ion Lahovari are circulația permisă cu unic sens dinspre bd. Mamaia spre str. Poporului, str. Mihai Viteazu are circulația permisă pe un singur sens dinspre Strada Poporului spre bd. Mamaia, iar străzile Constantin Dobrogeanu Gherea, Panait Moșoiu, Ștefan Mihăileanu și I.G. Duca au circulația rutieră permisă pe ambele sensuri.

Apare o pondere mai mare de creștere a traficului pe străzile Ion Lahovari și Mihai Viteazu a vehiculelor de persoane, în special autoturisme.

Suprafața carosabilului are îmbrăcăminte asfaltică definitivă, iar trotuarele au dimensiuni corespunzătoare și sunt în general în stare medie. Gradul de confort al traficului rutier pe aceste străzi este normal.

Parcarea autovehiculelor se face adiacent trotuarului și pe terenurile proprii.

2.4.2. *Transportul în comun*

Pe cele patru străzi care limitează terenul studiat nu există trasee de transport în comun. Zona este deservită de traseele multiple care se desfășoară pe bd. Al. Lăpușneanu, bd. Mamaia, bd. Tomis și str. Poporului, aflate în imediata apropiere.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 17743 mp (1,77 ha), adică 65,4% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 0,75 ha, adică 30% din suprafața totală a terenului.

Nu există suprafețe aflate în domeniul privat al U.A.T..

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	17743	65,4
2.	Domeniul privat al primăriei	0	0,0
3.	Domeniul public al primăriei	9389	34,6
	TOTAL	27132	100,0

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.3.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A. 1104/91045/30.09.2019, în zonă există:

- pe strada Panait Moșoiu, conducta magistrală Dn800mm PREMO și conducta Dn110mm PEHD
- pe strada Mihai Viteazu, conducta Dn150mm F
- pe strada Dobrogeanu Gherea, conductele Dn150mm F, Dn110mm PEHD și Dn400mmF

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Conform avizului R.A.J.A. 1104/91045/30.09.2019, în zonă există:

- pe strada Panait Moșoiu, colectorul menajer Dn250mm
- pe strada Mihai Viteazu, colectorul menajer Dn250mm Bz
- pe strada Dobrogeanu Gherea, colectorul menajer Dn250mm B

2.6.3. Alimentarea cu caldură

Conform avizului R.A.D.E.T. B14231/13.09.2019, există rețele de alimentare cu căldură pe străzile Mihai Viteazu, Ștefan Mihaileanu, Dobrogeanu Gherea și Panait Moșoiu.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului e-Distribuție 04699460/13.09.2019, pe trotuar există rețele electrice aeriene de 0.4kV.

2.6.5. Telecomunicații

Conform avizului Telekom România Communication 1529/30.08.2019, pe amplasamentul care a generat P.U.Z. nu există rețele de comunicații.

2.6.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului Distrigaz-Sud Rețele 314.331.183/11.089.2019, pe străzile din zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, la care sunt branșate obiectivele de pe parcele.

2.6.7. *Sistem de irigații*

Nu e cazul.

2.7. *PROBLEME DE MEDIU*

Nu se evidențiază probleme legate de mediu.

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

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

2.8. *OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI*

2.8.1. *Disfuncționalități*

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

a) utilizările admise în reglementarea urbanistică în vigoare permit numai locuirea individuală și funcțiunile complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină) în limita a maxim 25% din suprafața construită desfășurată. Este necesară completarea funcțiunilor cu locuirea colectivă, mărirea procentului de ocupare cu funcțiuni complementare și mărirea plajei de funcțiuni libere.

În vecinătatea zonei studiate se remarcă unități de sănătate și alte servicii destinate populației, private, care necesită o suprafață mai mare de 25% din suprafața construită a imobilului în care se află pentru a putea funcționa corespunzător normelor actuale.

b) pe majoritatea parcelelor sunt depășiți coeficienții urbanistici existenți, astfel încât devine necesară mărirea acestora în limitele respectării Legii 350/2001 a Urbanismului, astfel încât construcțiile existente să se poată moderniza;

c) interesele proprietarului necesită reglementarea prin P.U.Z..

2.8.2. Necesități și opțiuni

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

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarilor și a comunității;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea necesarului de spații verzi.

Dezbaterea publică a scos în evidență acordul cetățenilor zonei de a avea reglementat teritoriul, în condițiile respectării legislației în vigoare.

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

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată cerințe de spații pentru locuințe individuale și colective mici și medii și creșterea coeficienților urbanistici. Modificările de regulament solicitate de proprietarul terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z. de față se vor aplica și celorlalte terenuri din zona studiată.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA STUDIATĂ

3.2.1 Prevederi ale P.U.G.

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

Terenul se află în zona de intravilan a localității, în zona de reglementare ZRL 2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Conform P.U.G., sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: paracare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din aria construită desfășurată.

Condiționat mai sunt admise:

- mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

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

- regim de înălțime P+2, maxim 10 metri; se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornișă cu construcțiile învecinate;
- P.O.T. maxim 35%; se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă;
- C.U.T. maxim 1,0; se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a altor două parcele, dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

Prezentul P.U.Z. va soluționa:

- modul de utilizare a terenurilor (P.O.T. și C.U.T.) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate).

3.2.2. Prevederi ale P.U.D. - Locuință D+P+1E – Locuință individuală, str. Panait Moșoiu 48, aprobat cu H.C.L.M. 569/2005

Acesta este valabil pentru parcela în suprafață de 175 mp, aflată în proprietate privată. Se propune reabilitarea ansamblului existent de construcții cu respectarea P.O.T.max = 60,57% și C.U.T.max = 1,21.

3.2.3. Prevederi ale P.U.Z. - Construire imobil locuințe D+P+4E+et.tehnic, aprobat cu H.C.L.M. 554/2007

Acesta este valabil pentru parcela de pe strada Panait Moșoiu 32 - 34 în suprafață de 700 mp, aflată în proprietate privată. Se anulează H.C.L.M. 24/2005.

Se propune construirea unui imobil de birouri și apartamente cu regimul de înălțime S+D+4E+etaj tehnic, cu asigurarea locurilor de parcare în incintă. Indicatorii urbanistici stabiliți sunt P.O.T. max = 66,51% și C.U.T. max = 4,65. Ulterior, prin autorizația de construire nr. 2102 din 2012, s-a obținut transformarea etajului tehnic în etaj locuibil – locuințe colective.

3.2.4. Prevederi ale P.U.Z. - Construire locuință P+1E, aprobat cu H.C.L.M. 464/2008

Acesta este valabil pentru parcela de pe strada Panait Moșoiu 24, în suprafață de 142,76 mp, aflată în proprietate privată. Se propune asigurarea unui loc de parcare în incintă și indicatorii urbanistici P.O.T. = 25% și C.U.T. = 0,46.

Prezentul P.U.Z. va soluționa:

- modul de utilizare a terenurilor (P.O.T. și C.U.T.) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate).

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

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

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- punerea în valoare a clădirilor cu valoare ambientală identificate.

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

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală. Deoarece studiul de însorire a pus în evidență faptul că amplasarea diferită a construcțiilor pe parcelă creează probleme în privința asigurării însoririi corespunzătoare a spațiilor, se recomandă ca în fiecare caz în parte să se studieze însorirea, în funcție de vecinătăți și destinația clădirilor. Se va stabili retragerea față de aliniament astfel încât să nu rămână vizibile calcane din spațiul public.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

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

Direcțiile de circulație principale sunt pe străzile Ion Lahovari și Mihai Viteazu, artere de importanță locală în cadrul cartierului Tomis I.

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

Alcătuirea profilurilor transversale, în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor și STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor, se va menține. Pentru intervențiile de modernizare asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

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

Circulațiile ocazional carosabile, care pot apărea pe proprietate privată, vor avea minimum lățimea unui flux de circulație.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe arterele perimetrare cartierului, din apropiere. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M. 113/2017, cu modificările ulterioare. Deoarece zona studiată este sit urban protejat, în cazul în care pe parcelă nu se poate asigura numărul de locuri de parcare necesar, parcelele construite se vor excepta de la Regulamentul aprobat cu H.C.L.M. 113/2017, pentru a nu deteriora caracterul zonei. În zonele respective se va asigura parcare pe domeniul public, cu condiția asigurării trecerii a două fluxuri de circulație auto pe carosabil și a minimum 1,50 metri lățime de trotuar. În celelalte cazuri se va permite staționarea pe timpul nopții. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta și:

- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

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

3.4.4. Sistemizare verticală

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

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

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

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

Pe teritoriul studiat se identifică trei zone funcționale.

- **M** – zonă mixtă de locuințe, funcțiuni complementare locuirii, servicii legate de sănătate;
- circulația pietonală;
- circulația carosabilă.

Zona reglementată prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. este zona mixtă – **M**.

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

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Suprafața ocupată	
		ha	%
1.	M – Locuințe și funcțiuni complementare	17743	65,40
2.	Circulație carosabilă	1899	10,68
3.	Circulație pietonală	6490	23,92
4.	Spații verzi	0	0
	TOTAL	27132	100,00

Se remarcă faptul că suprafeța totală a terenurilor destinate construcțiilor își mențin valoarea, ca și cea totală destinată circulațiilor publice: carosabil și trotuare.

Notă: Se remarcă lipsa din zona studiată a zonelor reglementate ca spații verzi. Acestea au fost trecute în tabel cu valoare 0, la solicitarea Agenției pentru Protecția Mediului, prin adresa nr.11.448RP/19.12.2019.

3.5.2. Regimul de înălțime

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

Corespunzător acestuia s-a stabilit regimul maxim de înălțime (S/D+)P+3, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 metri de la cota finisajului trotuarului.

Excepție fac construcțiile existente autorizate cu regimul de înălțime mai mare.

Distribuirea clădirilor în funcție de regimul de înălțime se va face respectând principiile:

- în apropierea aliniamentului, pe o distanță de minimum 5.0 m regimul de înălțime maxim va fi P+1E, Hmax = 7.0m la cornișă

- în plan secundar este permis regimul de înălțime (S/D+)P+3E, Hmax = 16.0m la cornișă
- fronturile la stradă vor fi discontinue, marcând ritmul parcelarului istoric
- menținerea regimului de înălțime a construcțiilor autorizate după anul 2005 inclusiv

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

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

Retragerea construcțiilor față de limita proprietății spre stradă se va corela cu regimul de înălțime. Fronturile stradale vor fi discontinue, pe cât posibil în ritmul parcelarului istoric.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare, pentru toate loturile din teritoriul considerat.

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

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

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

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări și nu vor depăși cu mai mult de 20% valorile aprobate prin R.L.U. al P.U.G..

Regimul de înălțime propus se aliniază existentului și dorinței de dezvoltare a inițiatorului P.U.Z. și a cetățenilor din zonă.

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,62

Excepții fac parcelele deja reglementate prin documentații de urbanism anterioare și pentru care au fost deja aprobați indicatori urbanistici mai mari, precum și construcțiile deja autorizate.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat se evidențiază următoarele zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice actualizată și a listei Monumentelor Istorice Dispărute, conform Ordinilor Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr.2361/2010, 2314/2004:

- necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13, perimetrul delimitat de str. Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie – la S de Mamaia, malul Mării și portul comercial;
- sit urban cod CT-II-s-B-02820, nr.crt.484, bd.Mamaia (front NV-Duca Ion Gheorghe-Răscoala din 1907), str. Duca Ion Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Vladimirescu Tudor, Țepeș Vodă, Călugăreni, Călărași, Castanilor, Luminișului, Panait Moșoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr. Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flămânda, Vulcan Petru.

Pentru acestea s-a instituit interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z., conform Legii 350/2001 a Urbanismului.

Există însă construcții cu valoare ambientală, marcate pe planșa de studiu al stării construcțiilor. Acestea sunt următoarele:

- str. Ion Lahovari nr. 103 – acoperișul inițial s-a degradat și necesită aducerea la starea inițială,
- str. Panait Moșoiu nr. 2 – cu fațade și învelitoare aflate în stare medie de degradare,
- str. Dobrogeanu Gherea nr.15 – cu elemente de stil neoromânesc și acoperire cu șarpantă tradițională
- str. Dobrogeanu Gherea 37A – clădire tradițională parter pe aliniament, cu șarpantă tradițională, dar modificată după 1990 cu o extindere neconformă.

Acestea sunt locuințe individuale în regim cuplat, reprezentative pentru modul de construire din momentul apariției parcelării respective.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

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

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin branșamente la rețeaua de canalizare existentă.

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

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

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

Față de linia electrică aeriană se instituie următoarele zone de protecție/siguranță:

- apropierea față de clădiri a stâlpului LEA va fi de minimum 10cm
- liniile cu conductoare torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu mediu sau mică, la distanță de minimum 10cm de peretele clădirii în cazul fascicolului întins, respectiv 3cm în cazul fascicolului pozat.

3.6.4. Telecomunicații

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

3.6.5. Sistemul de irigații

Nu este cazul.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri.

Platformele de deșeuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se vor amplasa, după caz, în incinta proprietății și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu prin și instituirea de zone protejate (nu e cazul);
- refacere peisagistica și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

În apropiere, la mai puțin de 15 minute de mers pe jos, se află Spitalul Județean, spații comerciale și unități de servicii pentru populație, cabinete medicale, grădiniță publică și Școala nr. 30 „Gheorghe Țițeica”, Complexul Tomis I, care cuprinde spații pentru comerț alimentar, nealimentar și servicii diverse: medicale, bănci-finanțe, etc..

Obiectivele de utilitate publică propuse în zona studiată sunt serviciile de sănătate, pentru care nu se va limita suprafața în cadrul parcelelor.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

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

3.8.3. Circulația terenurilor

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

IV. CONCLUZII

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General Municipiului Constanța;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

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

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

Deoarece zona studiată este sit urban protejat, în cazul în care pe parcelă nu se poate asigura numărul de locuri de parcare necesar, parcelele construite se vor excepta de la Regulamentul aprobat cu H.C.L.M. 113/2017, pentru a nu deteriora caracterul zonei. În zonele respective se va asigura parcare pe domeniul public, cu condiția asigurării trecerii a două fluxuri de circulație auto pe carosabil și a minimum 1,50 metri lățime de trotuar. În celelalte cazuri se va permite staționarea pe timpul nopții.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi